



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 118]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 4, 2012/वैशाख 14, 1934

No. 118]

NEW DELHI, FRIDAY, MAY 4, 2012/VAISAKHA 14, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 30 अप्रैल, 2012

सं. टीएएमपी/15/2011-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा के 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, यह प्राधिकरण नमक भूखंडों के दरमान के संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/15/2011-केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

.....

आवेदक

आदेश

(अप्रैल, 2012 के 9वें दिन पारित)

यह मामला, केपीटी के नमक भूखंडों के दरमान के संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 19 फरवरी, 2011 से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने केपीटी द्वारा पट्टे पर दिए गए नमक भूखंडों के मामले में पट्टा किराये अपने आदेश दिनांक 17 जनवरी 2006 द्वारा 5 जुलाई 1999 से 4 जुलाई 2005 और 5 जुलाई 2005 से 4 जुलाई 2010 तक 2 प्रशुल्क चक्रों के लिए अनुमोदित किए थे। तत्पश्चात्, केपीटी के अनुरोध पर, नमक भूखंडों के मामले में पट्टा किरायों की वैधता आदेश दिनांक 3 नवंबर 2010 द्वारा 4 जुलाई 2010 तक छह महीने की अवधि के लिए विस्तारित की गई थी। उसके पश्चात्, नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों की वैधता इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 18 जनवरी 2011 द्वारा 4 जनवरी 2011 से 31 मार्च 2011 तक और विस्तारित की गई थी परन्तु इस शर्त के अधीन कि संशोधित दरें पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होंगी।

3.1. इस परिप्रेक्ष्य में, केपीटी ने नमक भूखंडों के मामले में पट्टा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव दिनांक 19 फरवरी 2011 दाखिल किया था। केपीटी ने कहा था कि नमक भूखंड के वर्तमान बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए केपीटी ने जून 2010 में 10 प्लॉटों (अर्थात् 50-50 एकड़ के 5 प्लॉट और 100-100 एकड़ के 5 प्लॉट) के लिए नमूना टेंडर निकाले थे। उच्चतम बोलीदाताओं को आबंटन पत्र जारी करने के बाद, बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया गया था। उसके पश्चात्, यह मामला 5 जुलाई 2010 से पांच वर्षों के लिए नमक भूखंड के संशोधित दर ढांचे की अनुशंसा के लिए भूमि मूल्यांकन समिति के समक्ष पेश किया गया था।

3.2. समिति की रिपोर्ट के आधार पर, केपीटी ने दिशानिर्देशों के अनुसार 5 वर्षों के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक की वृद्धि के साथ 5 जुलाई 2010 से ₹ 13,570.00 प्रति एकड़ के एकसमान पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है।

3.3. केपीटी ने सूचित किया है कि उपर्युक्त सिफारिश इसके बोर्ड द्वारा इसकी दिनांक 15.02.2011 को हुई बैठक में संकल्प सं. 139 द्वारा अनुमोदित की गई है।

3.4. तत्पश्चात्, हमारे अनुरोध पर, केपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 3 मार्च 2011 द्वारा 30-12-2010 को हुई भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक के कार्यवृत्त, 15-02-2011 को हुई बोर्ड बैठक के संकल्प सं. 139 की प्रति और संबद्ध उपयोक्ताओं की सूची भेजी थी।

4.1. भूमि मूल्यांकन समिति के कार्यवृत्त दर्शाते हैं कि अध्यक्ष (केपीटी), सहायक कलेक्टर, अंजार और केपीटी के अन्य अधिकारी समिति के सदस्य हैं। भूमि मूल्यांकन समिति के कार्यवृत्त में दिए गए मुख्य बिन्दुओं को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i). वर्तमान में गुजरात सरकार ₹ 300/- प्रति हैक्टेयर + ₹ 8/- प्रति मीट्रिक टन (20 मी.ट. प्रतिवर्ष नमक भूखंड के न्यूनतम उत्पादन पर विचार करते हुए) रॉयल्टी रूप में वसूल कर रही है।
- (ii). नमक भूखंड के लिए सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में कोई लेनदेन उपलब्ध नहीं है, जिसकी पुष्टि भूमि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में की थी।
- (iii). केपीटी ने अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाए गए अनुसार ₹ 3700/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की आधार दर पर विचार करते हुए नमक उत्पादन के लिए 10 प्लॉटों (50 एकड़ के 5 प्लॉट और 100 एकड़ के 5 प्लॉट) के आबंटन के लिए नमूना आधार पर जून 2010 में निविदा आमंत्रित किए थे।
- (iv). 10 नमूना निविदाओं में बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित राशि 30 वर्ष के लिए अपफ्रंट प्रीमियम के आधार पर है।
- (v). 30 वर्ष के पट्टे के लिए आधार अपफ्रंट प्रीमियम नमूना निविदाओं में ₹ 68,471/- प्रति एकड़ सुविचारित किया गया है।
- (vi). 10 नमूना निविदाओं में 30 वर्षों के लिए बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित औसत अपफ्रंट उच्चतम प्रीमियम ₹ 226098 प्रति एकड़ निर्धारित किया गया है। पट्टा किराया उसपर 6 प्रतिशत अर्थात् ₹ 13565.88 प्रति एकड़/वार्षिक लागू करते हुए परिगणित किया गया है।
- (vii). नमक भूखंड के दर ढांचे के तत्काल संशोधन संबंधी पीआईएल सं. 2009 के 11550 में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित पर विचार करते हुए और सभी कारकों पर चर्चा करने के बाद और कांडला मार्केट के निकटवर्ती क्षेत्रों में आर्थिक बढ़ोतरी, भूमि की उपलब्धता और इस क्षेत्र में रेल तथा सड़क संपर्क पर विचार करते हुए, समिति ने मौजूदा

तीन श्रेणियों की बजाय केवल एक श्रेणी रखने की अनुशंसा की है और 5 वर्षों के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक की वृद्धि के साथ 5 जुलाई 2010 से रु0 13,570/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की एकसमान दर अंगीकृत करने की भी अनुशंसा की है।

4.2. इस प्रकार, समिति की रिपोर्ट के आधार पर, केपीटी ने दिशानिर्देशों के अनुसार 5 वर्षों के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक की वृद्धि के साथ 5 जुलाई 2010 से रु0 13,570.00 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के एकसमान पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है।

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केपीटी का प्रस्ताव दिनांक 19 फरवरी 2011 और अनुवर्ती पत्र दिनांक 3 मार्च 2011 उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में केपीटी को अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों द्वारा की गई टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया है।

6. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 21 अप्रैल 2011 द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 24 मई 2011 द्वारा अपना जवाब भेजा है। चूंकि केपीटी द्वारा प्रेषित सूचना में और अन्तर थे, इसलिए हमारे पत्र दिनांक 7 जून 2011 द्वारा केपीटी से दोबारा और स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 8 जुलाई 2011 द्वारा और स्पष्टीकरण भेजे हैं। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरणों का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

| क्र.सं. | हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न | केपीटी से प्राप्त जवाब |
|---------|--|--|
| (i). | भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 द्वारा 13 जनवरी 2011 से सभी महापत्तनों द्वारा कार्यान्वित करने के लिए 'महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010' घोषित की है। केपीटी नमक भूखंड के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए अपने प्रस्ताव की समीक्षा करे और पुष्टि करे कि यह मंत्रालय द्वारा घोषित संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की पुष्टि करते हैं। यदि नहीं तो प्रस्ताव को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने के लिए संशोधित करें और संशोधित प्रस्ताव तत्काल प्रस्तुत करें। | यह पुष्टि की जाती है कि नमक भूखंड के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु केपीटी का प्रस्ताव 'महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010' के अनुसार है। |
| (ii). | सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010 के खंड 6.3 (1) (च) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर और इसके बाहर दोनों जहां तक भूमि का इस्तेमाल केवल पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए किया जाता है के लिए दरें निर्धारित करने का न्यायाधिकार टीएमपी के पास है। कृपया स्पष्ट करें कि केपीटी द्वारा पट्टे पर दिया गया नमक भूखंड पत्तन संबंधित गतिविधि है। | इस क्षेत्र में उत्पादित भारी मात्रा में नमक कांडला पत्तन में प्रहस्तित किया जाता है। इसलिए नमक उत्पादन के लिए केपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन संबंधित गतिविधियां हैं। केपीटी ने 2000-01 से 2010-11 तक कांडला पत्तन में प्रहस्तित बैग और बल्क कार्गो की मात्रा दर्शाते हुए विवरण भेजा है। |
| (iii). | केपीटी प्रयुक्त और अप्रयुक्त क्षेत्रों के ब्योरो के साथ केपीटी के पास उपलब्ध कुल नमक भूमि क्षेत्र भेजे। यह भी पुष्टि करें कि नमक भूमि का आबंटन पत्तन के अनुमोदित भूमि उपयोग योजना किया गया है। | 2,20,416 एकड़ की सबमर्ज्ड भूमि में से केवल 10 प्रतिशत अर्थात् इस भूमि का 22042 एकड़ उपयोग योग्य है, अन्य 90 प्रतिशत ज्वारभाटीय प्रभावित क्षेत्र है। 22042 एकड़ भूमि में से, लगभग 16000 एकड़ भूमि पहले से आबंटित की गई थी और हाल ही में 2010 में 750 एकड़ भूमि का आबंटन किया गया है। नमक भूखंड का आबंटन पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है। |
| (iv). | केपीटी ने अपने प्रस्ताव के समर्थन में भूमि मूल्यांकन समिति की रिपोर्ट की प्रति भेजी है। निम्नलिखित बिन्दु इस संबंध में और सूचना/स्पष्टीकरण की अपेक्षा करता है: | |
| | (क). रिपोर्ट में बताया गया है कि टैंडर अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाए गए अनुसार विचार करते हुए आमंत्रित किए गए थे। केपीटी गणनाओं के साथ रु0 3700/- की आधार दर पर पहुंचने के लिए अंगीकृत आधार और कार्यपद्धति भेजे। | केपीटी ने भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के प्रासंगिक हिस्से की प्रति भेजी है, जोकि निम्नवत् पठनीय है:- "120. निष्कर्ष नमक भूखंड के विकसित बाजार के अभाव में और पिछले कुछ समय में किए गए लेनदेनों के आंकड़ों की कमी की वजह से हमारी राय है कि केपीटी को नमक |

| | | |
|------|---|---|
| | | <p>उत्पादकों से ब्याज की नई अभिव्यक्ति आमंत्रित करते हुए नमूना आधार पर नई नीलामी करनी चाहिए। इस नमूना नीलामी से बड़े पैमाने पर नमक भूमि के बाजार किराये को प्राप्त करने में मदद मिलेगी।</p> <p>केपीटी के नमक भूखंड की नमूना नीलामी की आधार दर ₹0 3700/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष होगी।</p> |
| | (ख). रिपोर्ट में तालिकाबद्ध 10 प्लॉटों की नीलामी के लिए पत्तन द्वारा प्राप्त टेंडरों से संबंधित व्योरे ₹0 68,471/- प्रति एकड़ (तालिका का आखिरी कॉलम) की दर से मूल प्रीमियम दर्शाते हैं। | केपीटी ने मूल प्रीमियम पर पहुंचने के लिए कार्य पत्रक भेजा है। |
| | (ग). केपीटी ने पत्तन द्वारा आमंत्रित 10 नमूना टेंडरों में बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित 30 वर्षों की अवधि के लिए उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम की औसत के आधार पर नमक भूखंड के बाजार मूल्य पर विचार किया है और ₹0 16565.88 प्रति एकड़/वार्षिक के प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए उसपर 6 प्रतिशत लागू किया है। भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.3 (3) 6 प्रतिशत के समकक्ष छूट दर जमा पट्टा किराये पर वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए वार्षिक पट्टा किरायों से अपफ्रंट प्रीमियम निर्धारित करने की कार्यपद्धति विनिर्दिष्ट करता है। मौजूदा मामले में, पत्तन ने 30 वर्षों की अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम प्राप्त किया है इसलिए पट्टा दर प्रतिवर्ष पर पहुंचने के लिए नमक भूखंड के दस नमूनों के लिए उद्धरित उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम के संदर्भ में नमक भूखंड (अर्थात् जुलाई 2010 को जब पत्तन ने संशोधन की मांग करता है) का वार्षिकीकृत वर्तमान मूल्य को निर्धारित करने के लिए रिवर्स प्रक्रिया अनुसरित की जानी चाहिए। | यह उल्लेख करना है कि कांडला पत्तन द्वारा निर्धारित अपफ्रंट प्रीमियम स्वतः एक वर्तमान मूल्य है। बोलीदाता द्वारा उद्धरित दर से अधिक सहित कुल राशि बाजार मूल्य है। महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010 के अनुसार, दरमान बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत वार्षिक किराया रूप में होगा। अतः वार्षिक पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए भूमि का वर्तमान मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई उल्टी प्रक्रिया नहीं होनी चाहिए। |
| | (घ). रिपोर्ट के अनुसार, पत्तन ने नमूना आधार पर 50 एकड़ और 100 एकड़ के 10 प्लॉटों, 5 प्लॉटों के लिए टेंडर आमंत्रित किए थे। रिपोर्ट के साथ पत्तन द्वारा प्रेषित लाइसेंसों की सूची से, यह देखा गया है कि केपीटी द्वारा 41 आबटनों में से 25 आबटन 10 एकड़ क्षेत्र आकार के प्लॉट हैं। इस संबंध में, केपीटी पुष्टि करे कि नमूना टेंडरों के आधार पर प्राप्त किया गया भूमि का मूल्यांकन वास्तविक प्लॉट आकार का प्रतिनिधित्व करता है जो पहले ही आबटित किया गया है/आबटित किया जाना है। | यह पुष्टि की गई है कि नमक भूमि का मूल्यांकन नमूना टेंडरों पर आधारित है और यह पहले से आबटित प्लॉटों के वास्तविक आकार का प्रतिनिधित्व करता है। इसके अलावा, अब भूमि मूल्यांकन समिति ने अनुशंसा की है कि तीन श्रेणी, जो अब तक प्रचलन में थी, के क्षेत्रों की बजाय, एकसमान पट्टा किराया प्रति एकड़ प्रतिवर्ष आधार पर अंगीकृत किया जाए। |
| (v). | सरकार द्वारा अपने पत्र दिनांक 4 मार्च 2011 द्वारा जारी 'भूमि नीति 2010' के खंड 6.3 (1) के अनुसार, निम्नलिखित से लागू कारकों को पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लेखा में लिया जाए: (i) राज्य सरकार के रेडी रिकानर के अनुसार भूमि मूल्य, (ii) पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की औसत दर, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए, (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकार किया गया टेंडर, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान की जाए। इस संबंध में, केपीटी निम्नलिखित बिन्दु स्पष्ट करें:- | |
| | (क). दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट विकल्प (i) के संबंध में, केपीटी ने प्रस्ताव में ₹0 300/- प्रति हैक्टेयर + ₹0 8/- प्रति मीट्रिक टन की दर से (नमक भूखंड के न्यूनतम उत्पादक 20 मी.ट. वार्षिक पर विचार करते हुए) नमक भूमि के लिए गुजरात सरकार द्वारा एकत्र किए गए मौजूदा प्रभारों का उल्लेख किया है। यह नोट किया जाए कि दिशानिर्देशों के विकल्प (i) में क्षेत्र में भूमि मूल्य के राज्य सरकार के रेडी रिकानर के बारे में उल्लेख किया गया है और राज्य सरकार द्वारा प्रसारित पट्टा किराया/रॉयल्टी नहीं है। अतः केपीटी राज्य सरकार के रेडी रिकानर के अनुसार उपलब्ध | पैरा 6.3 (i) लागू कारकों को पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उक्त पैरा में उल्लिखित पांच कारकों में लागू कारकों को लेखा में लेने का उल्लेख किया गया है। केपीटी ने समान लेनदेन के लिए पत्तनभूमि के उच्चतम स्वीकृत टेंडर पर विचार नहीं किया है। इसके अलावा, केपीटी के पास राज्य सरकार का कोई ऐसा रेडी रिकानर उपलब्ध नहीं है। मूल्यांकन रिपोर्ट के प्रासंगिक पृष्ठ का सार भेजा गया है। |

| | | |
|--------|---|--|
| | भूमि का मूल्य, यदि कोई हो, प्राप्त और प्रेषित करें। | |
| | (ख). केपीटी ने दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट विकल्प संख्या (iv) अर्थात् भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर, के संदर्भ में स्थिति स्पष्ट नहीं की है। केपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए, पत्तन ने कांडला भूखंडों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट जमा की है। कृपया स्पष्ट करें कि क्या उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट में केपीटी के नमक भूखंडों का मूल्यांकन शामिल है क्योंकि यह स्थिति रिपोर्ट में स्पष्ट नहीं है। तथापि, यदि मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट को नमक भूखंडों के मूल्यांकन को शामिल नहीं किया गया था, तो केपीटी स्पष्ट करें कि जैसा केपीटी भूखंडों के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा नमक भूमि के मूल्यांकन को प्राप्त करने का विकल्प इस मामले में सुविचारित क्यों नहीं किया गया है। | कांडला पत्तन ने नमक भूखंड का मूल्यांकन करने के लिए भूमि मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था। जैसाकि नमक भूखंड पर भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के सार से देखा जा सकता है कि भूमि मूल्यांकनकर्ता कोई विशिष्ट मूल्य नहीं दे सका था और साधारणतः बड़े पैमाने पर नमक भूखंड की बाजार दरों को प्राप्त करने के लिए नमूना नीलामी करने का प्रस्ताव किया था। |
| | (ग). जनवरी 2006 में केपीटी के नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के पिछले संशोधन के दौरान, केपीटी ने अनुरोध किया था कि वह दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न कार्यपद्धतियों के अधीन भूमि का मूल्यांकन प्राप्त नहीं कर सका था और यह कहते हुए इस आधार पर पट्टा किराये का प्रस्ताव किया था जिसपर जखाऊ में नमक निर्यात परिसर के लिए गुजरात मेरीटाइम बोर्ड ने भूमि आबंटित की थी कि कांडला और जखाऊ के भूखंड तुलनीय हैं। कृपया स्पष्ट करें कि क्या जखाऊ में नमक निर्यात कॉम्पलेक्स में प्रभारित पट्टा किरायों की ऐसी तुलना है और यदि हां, तो ब्योरे भेजें। यदि ऐसा विश्लेषण नहीं किया जाता है तो कृपया उसके कारण स्पष्ट करें। | अन्य मामलों की तुलना नहीं की गई है क्योंकि यह जरूरी नहीं है। केपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया पूरी तरह से नीलामी द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर आधारित है। |
| (vi). | समिति की रिपोर्ट में बताया गया है कि प्रस्तावित दर क्षेत्र में रेल तथा सड़क संपर्क पर विचार करने के बाद प्रस्तावित दर की अनुशंसा की गई है। केपीटी सूचित करें कि क्या पत्तन ने नमक भूखंड के अवसंरचना विकास पर कोई पूंजी व्यय करने के लिए प्रोद्भूत/प्रस्तावित की है। यदि हां तो व्यय के ब्योरे भेजें। इन भूखंडों पर पत्तन द्वारा प्रोद्भूत वार्षिक अनुरक्षण लागत, यदि कोई हो, भी भेजें। | नमक भूमि पर कोई पूंजी व्यय नहीं किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकारियों ने 2 लेन सड़क को 4 लेन में बदला था और इसे 6 लेन सड़क में बदलने की योजना बना रहे हैं। नमक क्षेत्र इसी के समीप हैं। राज्य सरकार ने इसी प्रयोजन के लिए भूमि आबंटित की है और सड़क के निर्माण आदि जैसी अवसंरचना सुविधाएं राज्य सरकार द्वारा दी गई हैं। रेलवे विभाग गांधीग्राम से कांडला तक 2 लेन ट्रैक का निर्माण कर रहा है जिसके लिए कार्य प्रगतिधीन है। इन भूखंडों के रखरखाव के लिए केपीटी द्वारा कोई राशि खर्च नहीं की गई है। तथापि, यह उल्लेख करना है कि नमक भूमि पर केपीटी द्वारा किया गया कोई व्यय वार्षिक पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए मानदंड नहीं हो सकता। इसे बाजार मूल्य पर निर्धारित किया जाना है जिसे नमूना निविदाकरण के माध्यम से केपीटी द्वारा निर्धारित किया गया है। |
| (vii). | यह प्रस्ताव जुलाई 2010 से पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन की मांग करता है। इस संबंध में, निम्नलिखित स्पष्ट करें:- | |
| | (क). पुष्टि करें कि क्या विभिन्न पट्टों के साथ केपीटी द्वारा किए गए पट्टा करार में पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति देते हुए एक खंड शामिल किया गया है। | पट्टा अवधियों के नवीकरण के लिए अनुरोध करते समय पक्षों ने बिना शर्त वचनबंध दिया हुआ है कि वे संशोधित पट्टा किरायों का भुगतान करने के लिए तैयार हैं। इसलिए, दरों को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया जा सकता है। |
| | (ख). इस प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 18 जनवरी 2011 द्वारा नमक भूखंड के लिए निर्धारित दरों की वैधता को 31 मार्च 2011 तक विस्तारित किया था जिसे केपीटी ने अपने प्रस्ताव में भी स्वीकार किया है। इस संदर्भ में, स्पष्ट करें कि पट्टा किराये का | |

| | | |
|---------|---|--|
| | संशोधन कैसे जुलाई 2010 से मांगा जा सकता है। | |
| (viii). | कृपया अतिरिक्त राजस्व सहित वित्तीय विवीक्षाएं भेजें जो नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये के प्रस्तावित संशोधन के लेखा पर प्रतिवर्ष सृजित किया जाएगा। | केपीटी ने अतिरिक्त राजस्वसहित वित्तीय विवीक्षाएं भेजी हैं जो नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये के प्रस्तावित संशोधन के लेखा पर प्रतिवर्ष सृजित किया जाएगा। गणनाओं से यथा निर्दिष्ट, वर्ष 2011-12 में रु0 27.06 लाख के पट्टा किराये के विपरीत, प्रस्तावित दरमान के अनुसार पट्टा किराया रु0 2186.26 लाख प्रतिवर्ष होगा। |
| (ix). | केपीटी के प्रस्ताव में नमक भूखंड के दर ढांचे के तत्काल संशोधन के बारे में पीआईएल सं. 2009 के 11550 में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित किए गए विभिन्न आदेशों का संदर्भ दिया है। इस संबंध में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेशों की प्रति भेजें। | माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों की प्रतियां भेजी गई हैं। |
| (x). | केपीटी 'महापत्तनों की भूमि नीति-2010' के अनुसार दरें शासित करने वाली शर्तों के साथ नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने हेतु मसौदा दरमान भेजे। | दरों को शासित करने वाली शर्तों के साथ नमक भूखंडों के लिए पट्टादरें निर्धारित करने हेतु मसौदा दरमान पहले ही भेजा जा चुका है जिसमें महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010 के दिशानिर्देश शामिल हैं। |
| | हमारे पत्र दिनांक 7 जून 2011 द्वारा उठाए गए और प्रश्न। | केपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 8 जुलाई 2011 के कवर के अधीन प्रेषित और जवाब। |
| (xi). | मद 3 (iii) (क): भूमि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के प्रासंगिक हिस्से की अनुलग्नक - II रूप में संलग्न प्रति में कहा गया है कि कच्छ - खाटागोडा के लिटल रन में स्थित अपने भूखंड पर नमक के उत्पादन के लिए प्रतिष्ठित नमक उत्पादकों से मै0 हिन्दुस्तान सॉल्ट्स लिमिटेड (एचएसएल) (भारत सरकार उपक्रम) द्वारा प्राप्त उच्चतम बोली उक्त नमक भूखंड के लिए रु0 4350 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से एचएसएल द्वारा निर्धारित आधार दर के विपरीत रु0 4330/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है। उपर्युक्त के विपरीत, केपीटी ने पत्तन द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुझाए गए अनुसार रु0 3700/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से टेंडर आमंत्रित करने के लिए आधार दर पर विचार किया है। इस संबंध में, निम्नलिखित बिन्दु स्पष्ट करें:- | |
| | (क). पुष्टि करें कि क्या कच्छ के लिटल रन में एचएसएल का नमक भूखंड विहीन है और केपीटी नमक भूखंडों के लिए निविदाएं आमंत्रित करने के लिए आधार रूप में लेने के लिए कांडला पत्तन न्यास में नमक भूखंडों के संदर्भ में पर्याप्त प्रतिनिधित्व करता है। | |
| | (ख). केपीटी द्वारा अप्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट के सार में कहा गया है कि विशिष्ट बोलीदाता के ब्याज कारक का समायोजन करने के लिए 10 प्रतिशत से 20 प्रतिशत में उच्चतम बोली को जानी नहीं रखा गया है। कृपया विस्तार से बताएं क्योंकि उक्त छूटों को दिए जाने का उद्देश्य स्पष्ट नहीं है। | |
| | (ग). मूल्यांकन रिपोर्ट में बताया गया है कि एचएसएल द्वारा प्राप्त उच्चतम बोली कीमत (रु0 4330 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष) में 15 प्रतिशत की औसत छूट इसके नमक भूखंड के लिए टेंडर आमंत्रित करने के प्रयोजन के लिए रु0 3700/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की आधार दर पर पहुंचने के लिए विचार किया गया है। केपीटी दूसरे सरकारी सौगठन द्वारा नमक भूखंड के लिए प्राप्त की गई उच्चतम बोली कीमत में ऐसे छूट देने के लिए सुविचारित कारकों को स्पष्ट करें। | गांधीग्राम टाऊनशिप, कांडला भूमि और कांडला में नमक भूमि की दरों के संशोधन के संबंध में टिप्पणियों के साथ मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट भूमि मूल्यांकन समिति द्वारा अनुशासित की गई थीं और निस्तृत चर्चा एवं जाँच के बाद न्यासी मंडल के समक्ष पेश की गई थीं और केपीटी द्वारा इसे उसी रूप में स्वीकार किया गया है। तथापि, मूल्यांकन रिपोर्ट की दर मूल कीमत निर्धारित करने के लिए ही है और यह प्रस्ताव बोलियों के माध्यम से प्राप्त बाजार मूल्य पर आधारित है। |
| (xiii). | मद 3 (iii) (ग): (क). केपीटी द्वारा प्रेषित जवाब हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न | (क). अपफ्रंट प्रीमियम की गणना भूमि नीति दिशानिर्देश 2004 तथा 2010 के खंडों क्रमशः 5.3.(iii) और |

| | | |
|--------|---|--|
| | <p>को संबोधित नहीं करता है। हमारे प्रश्न में यथा उल्लिखित, भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.3 (3) 6 प्रतिशत के समकक्ष छूट दर जमा पट्टा किराये पर वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए वार्षिक पट्टा किराये से अपफ्रंट प्रीमियम निर्धारित करने के लिए कार्यपद्धति विनिर्दिष्ट करता है।</p> <p>जब पत्तन ने 2009 के रु0 3700/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के वार्षिक लाइसेंस शुल्क से 30 वर्षों की अवधि के लिए रु0 68471/- के आधार अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत का वृद्धि कारक और 6 प्रतिशत की दर से छूट कारक लागू किया है। भूमि नीति 2004 का खंड 5.3 (iii) तथा भूमि नीति 2010 खंड 6.3 (3) '6 प्रतिशत की दर के समकक्ष जमा पट्टा किराये पर वार्षिक वृद्धि की विनिर्दिष्ट छूट दर का अंगीकरण अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए लागू किया जाएगा। अतः यह प्रकट होता है कि 8 प्रतिशत (6 प्रतिशत + 2 प्रतिशत) छूट कारक को केपीटी द्वारा सुविचारित 6 प्रतिशत के विपरीत अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए अंगीकृत किए जाने की जरूरत है।</p> | 6.3.(3) के निवर्धन के अनुसार की गई है। |
| | (ख). नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियम से वार्षिकीकृत पट्टा किराये से विपथन के लिए भूमि नीति में निर्धारित उल्टे रास्ते को अंगीकृत नहीं किए जाने के कारण स्पष्ट करें। | (ख). जैसाकि पहले बताया गया है, गणना पूरी तरह से भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंडों के अनुसार की गई है और किसी विपथन/उल्टे गणनाओं पर विचार नहीं किया गया है। |
| | (ग). पत्तन ने नीलामी में प्राप्त हुए उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम में भूमि के बाजार मूल्य के समकक्ष प्रस्ताव किया है। पत्तन अपने अनुमान का औचित्य बताए कि 30 वर्ष पट्टा किराये का पूंजीकृत वर्तमानमूल्य भूमियों के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करेगा। | (ग). सभी बोलीदाताओं की औसत दर बाजार दर की गणना के लिए सुविचारित की गई है और उच्चतम दर के लिए सुविचारित नहीं की गई है। |
| | (घ). केपीटी द्वारा प्रेषित जवाब में बताया गया है कि बोलीदाताद्वारा उद्धरित दर से अधिक सहित कुल राशि बाजार मूल्य है। रेखांकित किए गए शब्दों का अर्थ स्पष्ट नहीं है। | (घ). "बोलीदाता द्वारा उद्धरित दर से अधिक सहित कुल राशि" अर्थात् कि "(मूल कीमत से अधिक ऑफर किया गया प्रीमियम/एकड़) + (मूल प्रीमियम/एकड़) = (कुल ऑफर किया गया प्रीमियम/एकड़)"। |
| (xiv). | <p>मद 3 (iv) (क):</p> <p>पत्तन से राज्य सरकार के रेडी रिकानर के अनुसार उपलब्ध भूमि के मूल्य, यदि कोई हों, प्राप्त करने और भेजने का अनुरोध किया गया था। प्रतिसाद में केपीटी ने बताया है कि केपीटी के पास ऐसा कोई राज्य सरकार का रेडी रिकानर उपलब्ध नहीं है। पत्तन पुष्टि करें कि राज्य सरकार का रेडी रिकानर केपीटी के नमक भूखंड अथवा केपीटी के नमक भूखंड के समीप समान भूखंड के मामले में मार्गदर्शन मूल्य निर्धारित नहीं किया गया है।</p> | राज्य सरकार के रेडी रिकानर के संबंध में, भूमि मूल्यांकन समिति के कार्यवृत्तों में विशेष रूप से यह उल्लेख किया गया कि "गुजरात सरकार वर्तमान में रु0 300/- प्रति हैक्टेयर और रु0 8/- प्रति मीट्रिक टन (20 मी.ट. प्रतिवर्ष के न्यूनतम नमक भूमि उत्पादन पर विचार करते हुए) रॉयल्टी रूप में वसूल कर रही है।" |
| (xv). | <p>मद 3 (iv) (ख):</p> <p>पत्तन ने अपने द्वारा नियुक्त भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा नमक भूखंड पर भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट का सार ही प्रेषित किया है। केपीटी से अनुरोध है कि नमक भूखंड की पूर्ण भूखंड मूल्यांकन रिपोर्ट भेजे।</p> | संपूर्ण रिपोर्ट भेजी गई है। |
| (xvi). | <p>मद (ix):</p> <p>पत्तन ने विशेष अनुरोध किए जाने के बावजूद शर्तों के साथ मसौदा दरमान अग्रेषित नहीं किया है। केपीटी महापत्तनों की भूमि नीति - 2010 के अनुसार दरों को शासित करने वाली शर्तों के साथ नमक भूखंडों के लिए पट्टा दरें निर्धारित करने हेतु मसौदा दरमान भेजे।</p> | <p>पिछले अवसरों में यथा अनुमोदित शर्तें निम्नवत् हैं:-</p> <p>(i). उपर्युक्त निर्धारित दरों में तब तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की जाएगी जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन ऐसी दर को संशोधित नहीं किया जाता है।</p> <p>(ii). ऊपर निर्धारित आधार दरें 5 जुलाई 2010 से 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध होंगी।</p> |

7.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 5 मई 2011 को केपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। केपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। संयुक्त सुनवाई में, केपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों ने अपने निवेदन किए थे।

7.2. संयुक्त सुनवाई में, केपीटी ने केपीटी से संबंधित जनहित याचिका (पीआईएल) में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 4 अप्रैल 2011 की प्रति भेजी है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि उत्तर आफर प्राप्त हुए हैं, न्यायालय ने पत्तन को निदेश दिया है कि राष्ट्रीय समाचारपत्रों में बृहत् प्रचार करते हुए नए निविदा सह नीलामी और ई-निविदाकरण प्रक्रिया के माध्यम से प्रतिस्पर्धी बोली के लिए 100 एकड़ के 10 और प्लॉटों और 50 एकड़ के 5 और प्लॉटों को लिया जाए।

7.3. संयुक्त सुनवाई में, गांधीग्राम चेम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने अपने लिखित निवेदन दिए थे। लिखित निवेदनों की प्रति केपीटी को प्रतिसाद के लिए दी गई है। केपीटी ने जीसीसीआई द्वारा किए गए निवेदनों पर प्रत्युत्तर दिया है।

7.4. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, एसकेएसएलएचडब्ल्यू ने, अनुस्मारक के बाद, अपना लिखित निवेदन, केपीटी को एक प्रति विहित करने हुए, प्रस्तुत किया है। केपीटी ने अपनी टिप्पणियों के साथ प्रतिसाद दिया है।

8.1. केपीटी को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निदेशानुसार, 15 प्लॉटों की प्रस्तावित नीलामी से प्रकट होने वाली कीमत के आधार पर अपना प्रस्ताव अद्यतन करने के लिए संयुक्त सुनवाई में सलाह दी गई थी। केपीटी से यह अनुरोध भी किया गया था कि 50 कि.मी. की दूरी में फैले अपने समग्र नमक भूखंडों के लिए एक ही दर अंगीकृत करने और बाजार दर निर्धारित करने के लिए पहले से निष्कर्षित नीलामी में प्राप्त हुई औसत दर पर विचार करने के कारण स्पष्ट करे और यह पुष्टि करे कि भूमि के प्लॉटों की प्रकट हुई कीमतें पहले ही नीलाम की जा चुकी है और न्यायालय निदेश के अधीन नीलाम की जानी है, विचाराधीन समग्र नमक भूखंड को कवर करने के लिए प्रतिनिधि पर्याप्त होगा।

8.2. इस संबंध में, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 8 जुलाई 2011 द्वारा कहा है कि इस प्राधिकरण को भेजे गए दरमान पदाना गांव और मिट्टीरोहर गांव के बीच स्थित 10 प्लॉटों के निविदा के दौरान प्राप्त दरों पर आधारित थे। अब न्यायालय के निदेश के अनुसार, 15 प्लॉट ई-निविदा सह ई-नीलामी के माध्यम से नीलाम किए जा रहे हैं और ये प्लॉट पदाना गांव और मिट्टीरोहर गांव के बीच स्थित हैं। नमक भूखंड के पूर्ववर्ती दरमान भी दूरी पर निर्भर नहीं थे, परन्तु प्लॉटों के आकार पर आधारित थे। इसके अलावा, जैसाकि प्रस्ताव दिनांक 21 फरवरी 2011 में पहले से उल्लेख किया गया है "पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड सं. 5.3.(1) के अधीन विनिर्दिष्ट सभी अपेक्षाओं को देखने के बाद और नमक भूखंड के दर ढांचे में तत्काल संशोधन के संबंध में पीआईएल सं. 2009का 11550 में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित विभिन्न आदेशों पर विचार करते हुए और कांडला मार्केट दरों के समीपवर्ती क्षेत्रों में आर्थिक तरक्की, भूमि की उपलब्धता और इस क्षेत्र में रेल तथा सड़क संपर्क पर विचार करते हुए, समिति ने मौजूदा तीन श्रेणियों (अर्थात् (i). 10 एकड़ तक (ii). 11 एकड़ से 99 एकड़ तक और (iii). 100 एकड़ से ऊपर) की बजाय केवल एक श्रेणी रखने की अनुशंसा की है और यह भी अनुशंसा की है कि दिशानिर्देशों के अनुसार 5 वर्षों के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 5 जुलाई 2010 से ₹ 13,570.00 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के एकसमान पट्टा किराये को अंगीकृत किया जाए। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 29 अगस्त 2011 द्वारा निवेदन किया था कि 15 प्लॉटों की प्रस्तावित नीलामी से निकल कर आने वाली कीमत के आधार पर प्रस्ताव को अद्यतन करने के संबंध में संयुक्त सुनवाई में कोई निर्णय नहीं लिया गया था और उसका प्रस्ताव दिनांक 21 फरवरी 2011 अच्छा है और प्रस्ताव को और अद्यतन करने की आवश्यकता नहीं है।

8.3. केपीटी की जानकारी में यह लाया गया था कि इस प्राधिकरण ने माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यथा निर्देशित, की गई/की जाने वाली दूसरी नीलामी में निकल कर आने वाली कीमत के आधार पर प्रस्ताव को अद्यतन करने पर जोर नहीं दिया था और कि यह प्राधिकरण केपीटी से यह अपेक्षा भी करता है कि यह दर्शाने के लिए विश्लेषण दिया जाए कि नीलाम किए गए/नीलाम किए जाने वाले प्लॉट संपूर्ण नमक भूखंडों, जो लगभग 50 कि.मी. क्षेत्र में फैले हुए हैं, के ऐसे मामलों में प्रकट कीमत के प्रतिनिधित्व के लिए पर्याप्त है। इसके अलावा, यह भी संप्रेषित किया गया था कि यदि पत्तन के पास प्रस्ताव को अद्यतन करने और दूसरी नीलामी में प्राप्त कीमतों को नजरअंदाज करने के लिए कोई वैध कारण नहीं है तो इसके कारण संप्रेषित किए जाएं। इसके अलावा, यह संप्रेषित किया गया था कि केपीटी अभी भी चाहता है कि इस प्राधिकरण द्वारा उसके मूल प्रस्ताव पर ही विचार किया जाना चाहिए तो पत्तन को यह भी स्पष्ट करना होगा कि ऐसा करने से माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 4 अप्रैल 2011 का उल्लंघन नहीं होगा जो कि उत्तम ऑफर प्राप्त हुए हैं सुनिश्चित करने के लिए नीलामी का दूसरा चक्र परिकल्पित करता है।

8.4. केपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव को अद्यतन करने को रिलक्टेंस के बारे में सरकार, जो इस संबंध में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष पीआईएल में एक पक्ष है, को बताया गया था।

8.5. अनुस्मारक के बाद, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 10 दिसंबर 2011 द्वारा कहा था कि नमक भूखंड के लिए दरें 5 जुलाई 2010 से संशोधित किए जाने थे और कि संशोधन के लिए उसका प्रस्ताव सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सिफारिशों और उस समय निविदाकरण/नीलामी के दौरान प्राप्त हुई दरों पर आधारित है। अतः इसने दोहराया है कि नमक भूखंडों के लिए किरायों के निर्धारण से संबंधित उसका प्रस्ताव दिनांक 5 जुलाई 2010 अच्छा है और पुष्टि की है कि ई-निविदाकरण सह ई-नीलामी की प्रक्रिया से प्रकट होने

वाली कीमत भावी रूप से लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित की जाएगी। तत्पश्चात्, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 27 जनवरी 2012 द्वारा कहा है कि उसकी ओर से यह प्रमाणित करना उपयुक्त नहीं होगा कि मूल प्रस्ताव पर विचार करने का उसका निर्णय माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 4 अप्रैल 2011 का उल्लंघन नहीं करेगा। इसने यह भी कहा है कि माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने पहले से की गई नीलामी को रद्द नहीं किया है।

8.6. उसके पश्चात्, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 2 मार्च 2012 द्वारा कहा है कि पदाना गांव और मिट्टीरोहर गांव के बीच 30 वर्ष पट्टा आधार पर नमक उत्पादन प्रयोजन के लिए 50 एकड़ के 5 प्लॉटों और 100 एकड़ के 10 प्लॉटों के आबंटन के लिए ई-निविदा और ई-नीलामी पीआईएल सं. 11550/2009 में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेशों दिनांक 4 अप्रैल 2011 के अनुसार 31 जनवरी 2012 को पूरे हो चुके हैं। तदनुसार, इसने 13 प्लॉटों के लिए उपर्युक्त ई-नीलामी के दौरान प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम रु 274400/- प्रति एकड़ से रु 312868/- प्रति एकड़ के बीच औसतन रु 301078/- प्रति एकड़ देखे गए हैं, जो जून 2010 में केपीटी द्वारा प्राप्त रु 226098/- प्रति एकड़ के औसत अपफ्रंट प्रीमियम की अपेक्षा उच्चतर देखे जा सकते हैं। केपीटी ने आगे यह भी कहा है कि यह प्रस्ताव अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष अभी पेश किया जाना है। केपीटी ने इस प्राधिकरण से स्थिति को ध्यान में रखने और उसके फरवरी 2011 के प्रस्ताव के अनुसार नमक भूखंडों के लिए दरों के निर्धारण हेतु अनुमोदन संप्रेषित करने का अनुरोध किया है। केपीटी ने 13 प्लॉटों के लिए प्राप्त हुई दरों के आधार पर फरवरी 2011 के अपने प्रस्ताव को अद्यतन नहीं किया है।

9. संयुक्त सुनवाई के तत्पश्चात्, कुछ उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने और टिप्पणियां भेजी हैं। गांधीग्राम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई), कच्छ स्मॉल स्केल सॉल्ट मैन्युफैक्चरर एसोसिएशन (केएसएसएसएमए) और श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलएवडब्ल्यूए) से प्राप्त हुई टिप्पणियां केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने उपयोक्ताओं द्वारा उठाए गए बिन्दुओं पर अपनी टिप्पणियां भेजी हैं।

10.1. पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र दिनांक 4 मार्च 2011 के कवर के अधीन 2010, जो 13 जनवरी 2011 से लागू हुई थी, की महापत्तनों के लिए भूमि नीति की प्रति हमें अग्रेषित की थी। भूमि नीति 2010 का पैरा 6.3 (1) (च) सीमाशुल्क बाउंड क्षेत्र और इसके बाहर जहां तक भूमि का इस्तेमाल सिर्फ पत्तन संबंधी गतिविधि के लिए किया जाता है, के भीतर स्थित पत्तन भूखंडों के लिए दरमान निर्धारित करने के लिए टीएएमपी के न्यायाधिकार से संबंधित है।

10.2. नमक भूखंड के लिए पट्टा किराया का निर्धारण भूमि नीति 2010 के पैरा 6.3 (1) (च) के अनुसार टीएमपी के परिदृश्य के अधीन किया जाएगा अथवा नहीं इसकी जांच करने के लिए मंत्रालय को अनुरोध करते हुए विस्तृत पत्र दिनांक 26 अप्रैल 2011 पोत परिवहन मंत्रालय को संबोधित किया गया था।

11.1. अनुस्मारकों के पश्चात्, मंत्रालय ने अपने पत्र दिनांक 9 मार्च 2012 द्वारा स्पष्ट किया है कि नमक पैन भूखंड पत्तन संबंधित प्रयोजन के अधीन आने चाहिए जैसे उद्योग प्राथमिक रूप से पत्तन आधारित हैं क्योंकि उसका उत्पादन का काफी हिस्सा निर्यातों के लिए पत्तन पर निर्भर करता है। तथापि, यह प्राधिकरण प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए अपना निर्णय ले सकता है। मंत्रालय ने यह भी कहा है कि उसने केपीटी को इस प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 24 अक्टूबर 2011 द्वारा मांगी गई सूचना भेजने के लिए भी कहा है और कि केपीटी जरूरी सूचना भेजने के लिए बाध्य है।

11.2. इस संबंध में, जैसाकि पहले बताया गया है, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 2 मार्च 2012 द्वारा बताया है कि पदाना गांव और मिट्टीरोहर गांव के बीच 30 वर्ष पट्टा आधार पर नमक उत्पादन प्रयोजन के लिए 50 एकड़ के 5 प्लॉटों और 100 एकड़ के 10 प्लॉटों के आबंटन के लिए ई-निविदा और ई-नीलामी पीआईएल सं. 11550/2009 में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेशों दिनांक 4 अप्रैल 2011 के अनुसार 31 जनवरी 2012 को पूरे हो चुके हैं।

तदनुसार, इसने 13 प्लॉटों के लिए उपर्युक्त ई-नीलामी के दौरान प्राप्त दरों को दर्शाते हुए विवरण हमें भेजा है। केपीटी ने आगे यह भी कहा है कि यह प्रस्ताव अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष अभी पेश किया जाना है। 13 प्लॉटों की नीलामी के दूसरे चरण में केपीटी द्वारा प्राप्त की गई बोली कीमतें केपीटी द्वारा जून 2010 में प्राप्त हुई बोली कीमतों से उच्चतर पाए गए हैं। केपीटी ने इस प्राधिकरण से स्थिति को ध्यान में रखने और उसके फरवरी 2011 के प्रस्ताव के अनुसार नमक भूखंडों के लिए दरों के निर्धारण हेतु अनुमोदन संप्रेषित करने का अनुरोध किया है। केपीटी ने 13 प्लॉटों के लिए प्राप्त हुई दरों के आधार पर फरवरी 2011 के अपने प्रस्ताव को अद्यतन नहीं किया है।

12. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

13. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

16294012-3

- (i). केपीटी के नमक भूखंडों के मामले में पट्टा किराये पिछली बार दो प्रशुल्क चक्रों अर्थात्, 5 जुलाई 1999 से 4 जुलाई 2005 तक और 5 जुलाई 2005 से 4 जुलाई 2010 तक आदेश दिनांक 17 जनवरी 2010 द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित किए गए थे। केपीटी के अनुरोध पर मौजूदा पट्टा किराओं की वैधता इस शर्त के अधीन समय-समय पर विस्तारित की गई थी कि संशोधित दरें पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू की जाएंगी। उसके पश्चात्, केपीटी ने फरवरी 2011 में अपने नमक भूखंडों के मामले में पट्टा किराओं के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव दाखिल किया है।
- (ii). सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिए भूमि नीति - 2010 13 जनवरी 2011 से प्रभावी हुई थी। भूमि नीति 2010 वहीं तक सीमाशुल्क आबद्ध क्षेत्र के भीतर और बाहर स्थित पत्तन भूखंडों के लिए दरमान निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार से संबंधित है जहां तक भूमि का उपयोग केवल पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए किया जाता है। अतः अप्रैल 2011 में सरकार को यह जांच करने के लिए संदर्भ भेजा गया था कि क्या नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराओं का निर्धारण इस प्राधिकरण के दायरे के अंतर्गत आता है अथवा नहीं।

निश्चित रूप से अनुसरण के बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र दिनांक 9 मार्च 2012 द्वारा स्पष्ट किया है कि नमक भूखंड पत्तन संबंधित प्रयोजन के अधीन आने चाहिए जैसे उद्योग प्राथमिक रूप से पत्तन आधारित हैं और उनके उत्पादन का काफी हिस्सा निर्यात के लिए पत्तनपर निर्भर करता है। तथापि, सरकार ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि देय प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए अपना कार्य करे।

सरकार के अनुरोध के संबंध में, यह नोट किया जाए कि पत्तन ने निर्धारित किया है कि नमक उत्पादन के लिए केपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन संबंधित गतिविधि है, क्योंकि इस क्षेत्र में प्राप्त होने वाले नमक की बड़ी मात्राएं निर्यात के लिए इस पत्तन पर प्रहस्तित की जा रही हैं। सांविधिक रूप से, महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 इस प्राधिकरण को दरमान निर्धारित करने और बोर्ड से संबंधित प्राप्ति के उपयोग के लिए शर्तों का विवरण तैयार करने की शक्ति देती है और इससे विशेषतः, धारा 49 के खंड (1) का उप-खंड (घ) में 'पत्तन न्यास भूखंडों का कोई अन्य उपयोग' शामिल किया गया है। ऐसी स्थिति में, पत्तन नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाना अपेक्षित है। यह पहली बार नहीं है कि इस प्राधिकरण ने केपीटी के नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित किए हैं। केपीटी में नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये एमपीटी एक्ट की धारा 49 के अधीन प्रदत्त अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पहले निर्धारित किए गए थे।

पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त है कि वह सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करे जैसाकि एमपीटी एक्ट 1963 की धारा 111 के अधीन नीति निर्देश के रूप में, मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खंड 8 में विनिर्दिष्ट किया गया है। तदनुसार, यह प्राधिकरण एमपीटी एक्ट की धारा 49 के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए और सरकार के मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए महापत्तन न्यासों की संपदाताओं के लिए संपदा संबंधित प्रभार निर्धारित करता है। अतः केपीटी के नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराओं के निर्धारण के लिए केपीटी के प्रस्ताव पर कार्यवाही 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए की गई है।

- (iii). शर्तों के साथ नमक भूखंडों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये अध्यक्ष, केपीटी की अध्यक्षता वाली समिति, जिसमें केपीटी के अधिकारी और अंजार तालुका के सहायक कलेक्टर शामिल हैं, द्वारा अनुमोदित हैं। प्रस्तावित पट्टा किराये और शर्तें केपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई हैं। श्री कांडला साल्ट लीज़ होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलएचडब्ल्यूए) ने शिकायत अभिव्यक्त की है कि केवल एक गैर-केपीटी सदस्य समिति का हिस्सा था। इस संबंध में, यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.3(1)(क) में पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति का गठन निर्धारित करता है। समिति में शामिल किए जाने वाले अन्य सदस्यों के बारे में विशेष रूप से नहीं कहा गया है।

- (iv). 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश बाजार कीमत और पत्तन भूखंडों के पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति निर्धारित करते हैं। भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1) के अनुसार, भूमि की बाजार कीमत किसी अथवा सभी कारकों जैसे (i) राज्य सरकार की रेडी रिकानर कीमत, (ii) पत्तन के समीप भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में हुए वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की औसत दर, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए, (iii) उसी लेनदेन के लिए पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा कीमत, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) पत्तन द्वारा पहचान किया गया कोई अन्य प्रासंगिक कारण, पर विचार करते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है। पट्टा किराया ऐसे निर्धारित भूखंड के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित किया जाना चाहिए और दर में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तब तक की जानी चाहिए जब तक इस प्राधिकरण के अनुमोदन से दर संशोधित नहीं की जाती है।

विशिष्ट प्रश्न किए जाने के बावजूद, केपीटी ने राज्य सरकार के रेडी रिकानर के अनुसार नमक भूखंडों की कीमत नहीं भेजी है। इसने केवल यही कहा है कि गुजरात सरकार वर्तमानमें रु 300/- प्रति हैक्टेयर और रु 8/- प्रति मीट्रिक टन रॉगल्टी रूप में वसूल कर रही है। केपीटी द्वारा प्रेषित सूचना प्रासंगिक नहीं है क्योंकि इसने राज्य सरकार के रेडी रिकानर के अनुसार नमक भूखंडों के दिशानिर्देश मूल्य नहीं दर्शाए थे। बताया गया है कि नमक भूखंडों के संबंध में पिछले कुछ समय में कोई लेनदेन नहीं हुए हैं। यह भी कि भूमि मूल्यांकनकर्ता नमक भूखंडों के लिए कोई विशिष्ट कीमत नहीं दे सका था और केपीटी को अनुशंसा की थी कि बड़े पैमाने पर नमक भूखंड की बाजार कीमत प्राप्त करने के लिए नमूना नीलामी की जाए। इस प्रकार, केपीटी द्वारा दाखिल किया गया नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु प्रस्ताव जून 2010 में नमक भूखंडों के 10 प्लॉटों की नीलामी/निविदाकरण से प्राप्त की गई कीमतों पर आधारित है।

(v). नमक भूखंडों की कीमत जानने के लिए और प्रस्तावित पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए केपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (क). रु 37,00/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की आधार दर पर निविदाएं आमंत्रित करने के लिए मूल्यांकनकर्ता की सिफारिश के आधार पर, केपीटी ने नमक उत्पादन के लिए 50 एकड़ के 5 प्लॉटों और 100 एकड़ के 5 प्लॉटों के आबंटन के लिए नमूना आधार पर जून 2010 माह में निविदाएं आमंत्रित की थीं।
- (ख). 30 वर्षों की अवधि के लिए प्रत्येक प्लॉट के लिए प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम के उच्चतम मूल्य को केपीटी द्वारा लेखा में लिया गया है। सभी 10 प्लॉटों के उच्चतम बोली कीमतों से औसत कीमत रु 228098/- प्रति एकड़ है, जिसे केपीटी द्वारा नमक भूखंड के बाजार मूल्य के रूप में माना गया है।
- (ग). ऐसे निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत वार्षिक की बढ़ोतरी पर विचार करते हुए, नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराया केपीटी द्वारा रु 13570/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया है।

(vi). जैसाकि ऊपर देखा जा सकता है, फरवरी 2011 में केपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव जून 2010 में नमक भूखंडों के 10 प्लॉटों के लिए केपीटी द्वारा की गई नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियम पर आधारित है। जैसाकि पहले बताया गया है, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने अप्रैल 2011 में अपने आदेश में केपीटी को निदेश दिया है कि 'यह सुनिश्चित करने के लिए कि उत्तम ऑफर प्राप्त हुए हैं' नए निविदा सह नीलामी के माध्यम से प्रतिस्पर्धी बोली लगाने के लिए और प्लॉटों को लिया जाए। उच्च न्यायालय के आदेश के आशय के मददेनजर, संदर्भित मामले में मई 2011 में हुई संयुक्त सुनवाई में केपीटी को उसका प्रस्ताव दूसरी नीलामी से प्रकट होने वाली कीमत के आधार पर अद्यतन करने की सलाह दी गई थी।

तथापि, केपीटी का कहना है कि चूंकि नमक भूखंड के लिए पट्टा किराये 5 जुलाई 2010 से आगे संशोधित किए जाने हैं, उस समय निविदाकरण/नीलामी के दौरान प्राप्त दरें प्रासंगिक होंगी और यह भी कहा था कि ई-निविदाकरण सह ई-नीलामी की प्रक्रिया से बाद में प्रकट होने वाली कीमत भविष्य के लिए लागू होगी। हालांकि पत्तन ने ऊपर दिए गए कारणों से अपना प्रस्ताव अद्यतन नहीं किया है, इसने इस प्राधिकरण के नोटिस के लिए, जनवरी 2012 में की गई दूसरी नीलामी में प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतों को भेजा है।

अपने प्रस्ताव को अद्यतन करने में केपीटी की आनाकानी सरकार के संज्ञान में लाई गई थी। इस संबंध में सरकार द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण से, यह देखा गया है कि सरकार की सोच को भी दूसरी नीलामी की कीमतों को लेखा में लिया जाना प्रकट होता है। यह उल्लेखनीय है कि सरकार ने केपीटी को सलाह भी दी है कि इस प्राधिकरण को अपेक्षित ब्योरे भेजे जाएं।

माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के आशय और सरकार की सोच के मददेनजर, दूसरी नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियम को नजरअंदाज करने का कोई कारण दिखाई नहीं देता है। उसी समय, केपीटी द्वारा लिया गया यह निर्णय कि जून 2010 में उसके द्वारा प्राप्त की गई अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतें जुलाई 2010 से पट्टा किरायों की गणना करने के लिए प्रासंगिक हैं, अलग नहीं रखा जा सकता। इसके अलावा, कुछ उपयोक्ता संगठनों ने भी जून 2010 में हुई पहली नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियम के प्रतिनिधि चरित्र के बारे में विरोध जाहिर किया है। इस स्थिति में, व्यावहारिक विकल्प जनवरी 2012 की अपफ्रंट प्रीमियम कीमतों के साथ जून 2010 की अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतों पर विचार करना दिखाई पड़ता है, क्योंकि कीमतों के बढ़े हुए हिस्से का औसत वैयक्तिक मामलों में कीमत उतार-चढ़ाव भी हो सकता है। इस संबंध में, यह देखना प्रासंगिक होगा कि केपीटी के नमक भूखंड विभिन्न जोनों में वर्गीकृत नहीं किए गए हैं, परन्तु एकसमान दर परंपरागत रूप से संपूर्ण नमक भूखंड के लिए निर्धारित की गई है।

ऐसी स्थिति में, जून 2010 की पहली नीलामी और जनवरी 2012 में दूसरी नीलामी में प्राप्त हुई अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतें और केपीटी नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए इकट्ठे सुविचारित किए गए हैं। चूंकि किराये जुलाई 2010 को निर्धारित किए जाने हैं, इसलिए जनवरी 2012 में हुई दूसरी नीलामी में प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम कीमतों पर जून 2010 की प्रथम नीलामी की कीमतों के साथ संयुक्त प्लेटफॉर्म पर उन्हें लाने के लिए जरूरी

समायोजन किए बिना सुविचारित नहीं किया जा सकता। दूसरी नीलामी में प्राप्त हुई अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतों में किए गए समायोजन पर इस विश्लेषण के बाद वाले हिस्से में चर्चा की गई है।

- (vii). उपयोक्ता संगठनों जैसे गांधीग्राम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) और श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर देल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलएचडब्ल्यू) ने जोरदार टिप्पणी की है कि चूंकि बोली कीमतों का औसत 30 वर्षों की अवधि के लिए है, केपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों को, एक वर्ष के लिए किराये निर्धारित करने हेतु 30 वर्षों की अवधि में विभाजित किए जाने की जरूरत है, इस प्रकार ₹0 452/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से पट्टा किराया निर्धारित करने का सुझाव दिया गया है। पत्तन ने ऐसी टिप्पणियों को नहीं लिया है और कहा है कि पट्टा किराया भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा निर्धारित परिकलित किया गया है।
- (viii). केपीटी ने अपफ्रंट प्रीमियमों की औसत को इस परिकल्पना पर नमक भूखंड का बाजार मूल्य रूप में माना है कि नीलामी में प्राप्त हुआ 30 वर्षों के लिए भूखंडों के आबंटन हेतु अपफ्रंट प्रीमियम भूमि का बाजार मूल्य है। 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.2.2 (i) में यथा विनिर्दिष्ट, अपफ्रंट आधार पर भूमि का पट्टा किराया पट्टा अवधि के लिए एकमुश्त विचारणीय राशि होगा और न्यूनतम पट्टा किराया पट्टा अवधि की मुद्रा के लिए प्रत्येक वर्ष वसूल किया जाना है। दूसरे शब्दों में, केपीटी नमक भूखंडों के मामले में बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम पट्टे की समयावधि अर्थात् 30 वर्ष के लिए बाजारोन्मुख पट्टा किरायों का वर्तमान मूल्य है जो भूमि का बाजार मूल्य नहीं हो सकता, जैसाकि केपीटी द्वारा दावा किया गया है। चूंकि अपफ्रंट प्रीमियम को भूमि के बाजार मूल्य के बराबर नहीं आंका जा सकता, इसलिए केपीटी द्वारा लगाया गया बाजार मूल्य का अनुमान दिशानिर्देश स्थिति के अनुसार दिखाई नहीं देता है।
- (ix). बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टा किरायों के वार्षिक भुगतान का कुल वर्तमान मूल्य है। अपफ्रंट प्रीमियम को, धन की समय कीमत के मद्देनजर, साधारणतः 30 वर्षों की अवधि में बांटा नहीं जा सकता, जैसाकि कुछ उपयोक्ता संगठनों ने मांग की है।
- (x). भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पत्तन न्यास द्वारा सुविचारित किए जाने वाले कारकों में से एक समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकृत टेंडर है, जैसाकि 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1)(iii) में विनिर्दिष्ट किया गया है। तदनुसार, केपीटी ने जून 2010 में प्रत्येक प्लॉट के लिए प्राप्त हुई बोलियों के उच्चतम मूल्य को लेखा में लिया है और तब पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए सभी उच्चतम बोलियों के औसत पर निर्धारित एकल दर के रूप में संपूर्ण नमक भूखंडों के लिए निर्धारित किए जाने के लिए प्रस्तावित किया गया है। इसके अलावा, यह स्वीकार करना होगा कि औसत मूल्यों पर विचार से अन्तर हो सकते हैं जो कीमतों की सीमा में प्रचलित हो सकता है।

पहले बताए गए कारणों से, जून 2010 और जनवरी 2012 में हुई क्रमशः पहली और दूसरी नीलामी में प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम की कीमतें केपीटी नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए दोनों पर विचार किया गया है।

जैसाकि पहले स्पष्ट किया गया है, नीलामी में प्राप्त हुआ अपफ्रंट प्रीमियम नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के बाजार मूल्य के जोड़ का प्रतिनिधित्व करता है। यह उल्लेखनीय है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3.1(ग) में पट्टा किरायों में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि विनिर्दिष्ट की गई है। खंड 6.1.1(क)(ii) में भी 2 प्रतिशत वार्षिक तक पूर्व वर्षों के लिए पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर में वृद्धि करने के बारे में उल्लेख किया गया है ताकि भूमि के वर्तमान मूल्य पर पहुंचा जा सके। मौजूदा मामले में, जनवरी 2012 के निविदाओं का अपफ्रंट प्रीमियम जुलाई 2010 के संयुक्त प्लेटफार्म पर लाया जाना है। अतः वर्ष 2012 में दूसरी नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियम को 2 प्रतिशत वार्षिक तक कम किया गया है ताकि उन्हें वर्ष 2010 के स्तर तक लाया जा सके। तदनुसार, संशोधित औसत अपफ्रंट प्रीमियम जुलाई 2010 को ₹0 261739/- परिगणित होता है।

2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 6.3(3) में पट्टा किराये पर 6 प्रतिशत की दर के समकक्ष छूट दर जमा वार्षिक वृद्धि, जो 2 प्रतिशत वार्षिक है, लागू करना निर्धारित किया गया है जो वार्षिक किरायों से अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए है। मौजूदा मामले में, पट्टा किरायों को अपफ्रंट प्रीमियम से विपथित किया जाना है। इस प्रकार, अपफ्रंट प्रीमियम से पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए यह विपरीत प्रक्रिया होगी। 8 प्रतिशत के छूट कारक को लागू करते हुए और विपरीत प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए ऐसे परिकलित वार्षिक पट्टा किराया ₹0 23249/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित होता है। (₹0 261739/- प्रति एकड़ / 11.258 = / 0 23249/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष; प्रथम और द्वितीय नीलामी के अपफ्रंट प्रीमियमों के औसत मूल्य के नाते ₹0 261739/- और 30 वर्षों की अवधि के लिए 8 प्रतिशत के छूट कारक के लिए वार्षिकी तालिका अनुसार ₹0 1/- के लिए वर्तमान मूल्य के नाते 11.258)

- (xi). अपफ्रंट आधार पर भूमि के आबंटन के मामले में, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.2.21(i) अपफ्रंट प्रीमियम के एकमुश्त विचार के अलावा, पट्टा अवधि की मुद्रा के लिए प्रतिवर्ष न्यूनतम पट्टा किराये की वसूली की अपेक्षा

करता है। यह केपीटी से विदित हुआ है कि पत्तन 10 प्लॉट पहले ही आबंटित कर चुका है और रु 1/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का न्यूनतम पट्टा किराया वसूल करता है।

- (xii). उपर्युक्त चर्चाओं के आधार पर, 5 जुलाई 2010 को केपीटी के नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराया केपीटी द्वारा प्रस्तावित रु 13570 प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के विपरीत रु 23250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष (रु 23249/- जमा रु 1/-) संशोधित किया गया है। यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि उपर्युक्त दृष्टिकोण के आधार पर पट्टा किरायों का निर्धारण 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा स्पष्ट रूप से कवर नहीं है। केपीटी द्वारा प्राप्त निविदा मूल्य भूमि के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करता है अपितु अपफ्रंट प्रीमियम का प्रतिनिधित्व करता है जिससे पट्टा किराये विपश्चित होते हैं। संयोगवश, कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) के भूखंडों और मवनों के मूल्यांकन के मामले में, पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए मूल्यांकनकर्ता (प्राइस वाटरहाउस कूपर्स) द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोणों में से एक निविदा पद्धति थी। इस मामले में भी, निविदा मूल्य को सीधे पट्टा किरायों का प्रतिनिधित्व करने के लिए लिया गया था ना कि भूमि का बाजार मूल्य।

- (xiii). गांधीग्राम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्र (जीसीसीआई), कांडला सॉल्ट मेन्यूफैक्चर्स एसोसिएशन (केएसएमए) और श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलएचडब्ल्यूए) जैसे उपयोक्ता संगठनों ने कहा है कि संशोधित पट्टा किरायों से लघु श्रेणी के नमक उत्पादकों पर भारी बोझ पड़ेगा। उपयोक्ता संगठनों ने यह भी कहा है कि केंद्रीय सरकार और राज्य सरकार नमक उत्पादकों को विभिन्न रूपों में सब्सिडी प्रदान करती हैं। इसके अलावा, उपयोक्ता संगठनों ने यह दावा भी किया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश नए पट्टाधारकों पर लागू हैं।

इस संबंध में, यह नोट किया जाए कि यह प्राधिकरण एवं केपीटी भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा बाध्य हैं। 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए कोई आपवादिक संयवहार नहीं दिया गया है। नमक उत्पादकों को सब्सिडी प्रदान करने से संबंधित उपयोक्ता संगठनों द्वारा उठाए गए मुद्दों पर बात करने के लिए यह प्राधिकरण उपयुक्त मंच नहीं है, क्योंकि सब्सिडी प्रदान करना इस प्राधिकरण के विनियामक दायरे में नहीं आता है। बाजारोन्मुख पट्टा किराये समय बीतने के साथ बढ़ने के लिए बाध्य हैं और इसलिए पट्टा किरायों में वृद्धि अपरिहार्य है। किन्तु, यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरें अधिकतम दरें हैं और पत्तन को यह अधिकार है कि वह निम्नतर दरें वसूल करे, यदि वह ऐसा चाहे तो।

2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्षों में पट्टा किरायों का संशोधन विनिर्दिष्ट किया गया है। ऐसी स्थिति में, भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किरायों का संशोधन सभी पट्टाधारकों, अर्थात् नए एवं मौजूदा पट्टाधारकों को कवर करेगा। नीति दिशानिर्देश केवल नए पट्टाधारकों के लिए पट्टा किरायों के संशोधन के लिए स्वयं को सीमित नहीं करते हैं। यह उल्लेखनीय है कि केपीटी द्वारा यथा प्रतिवेदित, मौजूदा पट्टाधारकों ने संशोधित पट्टा किरायों का भुगतान करने के लिए बिना शर्त वचनबंध दिया हुआ है।

- (xiv). कुछ उपयोक्ता संगठनों द्वारा उठाए गए दूसरे मुद्दे प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम के प्रतिनिधित्व चरित्र के बारे में हैं। तथापि, केपीटी ने अपने प्रस्ताव में सुविचारित मूल्यों के बारे में समझा दिया प्रतीत होता है। यह स्वीकार करना होगा कि केपीटी के नमक भूखंड पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए विभिन्न जोनों में ऐतिहासिक रूप से विभाजित किए गए हैं, क्योंकि पूर्वकाल में दर ढांचे संपूर्ण संपदा के लिए एकसमान थे। राज्य सरकार रेडी रिकानर मूल्य उपलब्ध नहीं करवाए गए हैं और मूल्यांकन रिपोर्ट भी कोई क्षेत्रवाद का सुझाव नहीं देती है। यह बाजार प्रतिसाद प्राप्त करने के लिए नमूना नीलामी की सामान्य अनुशंसा करता है। विशेषतः, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के निदेशों के अधीन जनवरी 2012 में हुई विभिन्न क्षेत्र में स्थित प्लॉटों की दूसरी नीलामी में प्राप्त उच्चतर मूल्य शायद प्रथम नीलामी में प्राप्त हुए मूल्यों के बारे में अलाय एपरिहेंशनन्स, यदि कोई हो, हो सकते हैं और संकेतक के रूप में कार्य कर सकते हैं कि प्रथम नीलामी में प्राप्त मूल्य केवल एबिरेशन्स या रेकलेस बोलीकरण के परिणाम नहीं हैं। ऊपर स्पष्ट किए गए कारणों से, इस प्राधिकरण के पास नमक भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए केपीटी द्वारा की गई प्रथम और दूसरी नीलामी में प्राप्त हुए अपफ्रंट प्रीमियमों पर विश्वास करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है।

- (xv). कांडला के आसपास के क्षेत्रों में आर्थिक तरक्की, भूमि की उपलब्धता और इस क्षेत्र में रेल तथा सड़क संपर्क पर विचार करते हुए, समिति ने मौजूदा तीन श्रेणियों की बजाय नमक भूखंडों पर पट्टा किरायों की वसूली के लिए केवल एक श्रेणी रखने की अनुशंसा की है। उपयोक्ताओं ने ऐसी व्यवस्था पर आपत्ति उठाई है और राय व्यक्त की है कि 10 एकड़ से कम भूमि वाले नमक उत्पादक को 100 एकड़ और अधिक की भूमि वाले नमक उत्पादक के बराबर नहीं माना जा सकता। केपीटी ने पुष्टि की है कि नमक का मूल्यांकन नमूना निविदाओं पर आधारित है और पहले से आबंटित प्लॉटों के वास्तविक आकार का प्रतिनिधित्व करता है। अतः नमक भूखंडों के लिए एकसमान पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए पत्तनका प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है।

1629 40/12-4

- (xvi). केपीटी ने संशोधित दरों को 5 जुलाई 2010 से अर्थात् 5 जुलाई 2005 से पिछली दरों के लागू होने की तारीख से पांच वर्षों की समाप्ति पर पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करने की मांग की है। केपीटी ने बताया है कि अनुमोदित दरें पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू की जा सकती हैं क्योंकि पक्षों ने संशोधित पट्टा किरायों का भुगतान करने के लिए बिना शर्त वचनबंध दिया हुआ है। इसके अलावा, आदेश दिनांक 18 जनवरी 2011 द्वारा विस्तारित नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों की वैधता इस शर्त के अधीन विस्तारित की गई थी कि संशोधित दरें पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू की जाएंगी। यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि मार्च 2010 में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देश पांच वर्षों में एक बार आधार दर के संशोधन की अपेक्षा करते हैं। इस संबंध में सरकारी दिशानिर्देशों के मद्देनजर, और यह भी स्वीकार करते हुए कि पट्टाधारकों ने संशोधित पट्टा किरायों का भुगतान करने के लिए बिना शर्त वचनबंध दिया हुआ है, इसके नमक भूखंडों के मामले में दरों का 5 जुलाई 2010 से पूर्वव्यापी संशोधन हेतु केपीटी का प्रस्ताव स्वीकार किया गया है। परिणामस्वरूप, अब अनुमोदित की गई दरें उन दरों को अधिक्रमित करेंगी जो 5 जुलाई 2010 से 31 मार्च 2011 तक वैधता की विस्तारित अवधि के दौरान प्रचलित थीं। यह उल्लेखनीय है कि आदेश दिनांक 17 जनवरी 2006 द्वारा नमक भूखंडों की दर ढांचे के पिछले संशोधन के दौरान, संशोधित पट्टा किराये पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किए गए थे।
- (xvii). अतिरिक्त राजस्व से संबंधित ब्योरे जो केपीटी द्वारा यथा प्रेषित प्रतिवर्ष सृजित किए जाएंगे से यह देखा गया है कि वर्ष 2011-12 में रु० 27.06 लाख के पट्टा किरायों के विपरीत, केपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों के अनुसार पट्टा किराया रु० 2186.26 लाख प्रतिवर्ष होगा। चूंकि पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों की तुलना में अनुमोदित नमक भूखंडों के लिए पट्टा किरायों में 71.33 प्रतिशत की वृद्धि है, इसलिए अतिरिक्त राजस्व जो केपीटी को प्रोद्भूत होगा को भी रु० 3745.72 लाख प्रतिवर्ष तक बढ़ाया जा सकता है। संबंधित व्यय को लेखा में लेने के बाद, केपीटी की संपदा संबंधित गतिविधि से अधिशेष हेतु संव्यवहार इसके दरमान के अगले सामान्य संशोधन के दौरान केपीटी के प्रत्यक्ष/वित्तीय निष्पादन का विश्लेषण करते समय विश्लेषण किया जाएगा।

14.1. अतः यह प्राधिकरण केपीटी के नमक भूखंडों के लिए 5 जुलाई 2010 से रु० 23250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराये अनुमोदित करता है। इस दर में तब तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि होगी जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से इस दर को दोबारा संशोधित नहीं किया जाता है।

14.2. केपीटी में नमक भूखंडों के लिए संशोधित पट्टा किराये 5 जुलाई 2010 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होंगे और पांच वर्षों के लिए प्रभावी रहेंगे। प्रदान किया गया अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/12/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 30th April, 2012

No. TAMP/15/2011-KPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kandla Port Trust for revision of Scale of Rates of salt lands as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/15/2011-KPT

Kandla Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 9th day of April, 2012)

This case relates to the proposal dated 19 February 2011 received from the Kandla Port Trust (KPT) for revision of Scale of Rates (SOR) of Salt Lands of KPT.

2. This Authority vide its Order dated 17 January 2006 had approved lease rentals in respect of salt lands leased out by KPT for 2 tariff cycles from 5 July 1999 to 4 July 2005 and from 5 July 2005 to 4 July 2010. Subsequently, at the request of KPT, the validity of the lease rentals in respect of Salt Lands was extended vide Order dated 3 November 2010 from 4 July 2010 for a period of six months. Thereafter, the validity of the lease rentals for Salt Lands was further extended by this Authority from 4 January 2011 till 31 March 2011, vide Order dated 18 January 2011 subject to the condition that the revised rates will be made applicable with retrospective effect.

3.1. In this backdrop, KPT has filed a proposal dated 19 February 2011 for revision of lease rent in respect of salt lands. The KPT has stated that sample tenders for 10 Nos. of plots (i.e. 5 plots of 50 Acres each and 5 plots of 100 Acres each) were floated by KPT in June 2010 in order to arrive at the present market value of salt land. After issuing allotment letters to the highest bidders, the approval of Board was obtained. Thereafter, the matter was placed before Land Valuation Committee for recommendation of revised rate structure of salt land for five years with effect from 5 July 2010.

3.2. Based on the report of the Committee, the KPT has proposed a uniform lease rent of ₹13,570.00 per acre per annum with effect from 5 July 2010 with escalation of 2% per annum for 5 years as per Guidelines.

3.3. KPT has informed that the above recommendation has been approved by its Board vide Resolution No.139 in its meeting held on 15.2.2011.

3.4. Subsequently, at our request, the KPT vide its e-mail dated 3 March 2011 has forwarded the copy of the Minutes of Land Valuation Committee Meeting held on 30.12.2010, Resolution No.139 of the Board Meeting held on 15.2.2011 and the list of concerned users.

4.1. The Minutes of the Land Valuation Committee shows that Chairman (KPT), Assistant Collector, Anjar and other officials of the KPT are the members of the Committee. The main points contained in the Minutes of Land Valuation Committee are summarised below:

- (i). The Government of Gujarat is, presently, charging ₹300/- per hectare + ₹8/- per metric tonne as Royalty (considering minimum production of salt land as 20 MT per year).
- (ii). No transactions are available in Sub-Registrar's Office for salt land, which was confirmed by the Land Valuer in his report.
- (iii). Tenders were invited by the KPT in June 2010 on sample basis for allotment of 10 plots (5 plots of 50 acres each and 5 plots of 100 acres each) for salt manufacturing considering the base rate as ₹3,700/- per acre per annum, as suggested by the approved land valuer.
- (iv). The amount quoted by the bidders in the 10 sample tenders are on the basis of upfront premium for 30 years.
- (v). The base upfront premium for 30 years lease is considered at ₹68,471/- per acre in the sample tenders.

- (vi). The average upfront highest premium quoted by the bidders for 30 years in the 10 sample tenders is arrived by ₹226098 per acre. Lease rental is worked out applying 6% thereon i.e. ₹13565.88 per acre/ annum
- (vii). After discussing all factors and considering various Orders passed by the Hon'ble High Court of Delhi in PIL No.11550 of 2009 regarding immediate revision of rate structure of salt land and considering the economic growth in the surrounding areas of Kandla Market, availability of land and the rail and road connectivity in this region, the Committee recommended to keep only one category instead of existing three categories and also recommended to adopt an uniform rate of ₹13,570/- per acre per annum w.e.f. 5 July 2010 with escalation of 2% p.a. for 5 years.

4.2. Thus, based on the report of the Committee, the KPT has proposed a uniform lease rent of ₹13,570.00 per acre per annum w.e.f. 5 July 2010 with escalation of 2% per annum for 5 years as per Guidelines.

5. In accordance with the consultation process prescribed, the proposal of the KPT dated 19 February 2011 and subsequent letter dated 3 March 2011 were circulated to the users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the KPT as feedback information. The KPT has responded to the comments made by the users/ user organisations.

6. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the KPT was requested to furnish additional information/ clarifications vide our letter dated 21 April 2011. The KPT vide its letter dated 24 May 2011 has furnished its reply. Since there were further gaps in the information furnished by KPT, the KPT was again requested vide our letter dated 7 June 2011 to furnish further clarifications. The KPT vide its letter dated 8 July 2011 has furnished further clarifications. A summary of the queries raised by us and the clarifications furnished by the KPT are tabulated below:

| Sl. No. | Queries raised by us | Reply received from KPT |
|---------|---|---|
| (i). | The Govt. of India, Ministry of Shipping, vide its letter No.PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011 has announced the 'Land Policy for Major Ports-2010' for implementation by all Major Ports with effect from 13 January 2011. The KPT to review its proposal for revision of lease rental for salt land and confirm that it is in conformity with the revised land policy guidelines announced by the Ministry. If not, the proposal may be modified to comply with the revised land policy guidelines and the revised proposal may be submitted immediately. | It is to confirm that the proposal of KPT for revision of lease rental for salt land is in conformity with the 'Land Policy for Major Port-2010'. |
| (ii). | Clause 6.3 (1) (f) of Land Policy for Major Ports - 2010 announced by the Government stipulates that TAMP shall have the jurisdiction to fix rates for any land both within the customs bound area and outside it as long as the land is used exclusively for Port related activity. Please explain how the salt land leased by KPT is a Port related activity. | Very large quantities of salt produced in the region is being handled at Kandla Port. Hence the land leased out by KPT for salt production is port related activities. The KPT has furnished a statement showing the quantity of the bagged and bulk salt handled at Kandla Port from 2000-01 to 2010-11. |
| (iii). | KPT to furnish the total area of salt land available with the KPT with the details of utilised and unutilised areas. It may also be confirmed that allotment of salt land is made as per the approved Land Use Plan of the port. | Out of the 2,20,416 acres of submerged land, only 10% i.e. 22042 acres of this land is usable, as the other 90% is tidal affected area. Out of the 22042 acres of land, approx. 16000 acres of land were already allotted and recently 750 acres of land were allotted in 2010. The allotment of salt land is as per the Land Use Plan of the Port. |
| (iv). | The KPT has furnished a copy of the report of the Land Valuation Committee in support of its proposal. The following points require further information / clarification in this regard: | |

| | | |
|------|---|---|
| | (a). The report states that the tenders were invited considering the base rate of ₹3,700/- per acre per annum, as suggested by the approved land valuer. KPT to furnish the basis and methodology adopted in arriving at the base rate of ₹3,700/- along with workings. | The KPT has furnished a copy of the relevant extract of the Land Valuer's report, which reads as follows: "12.0 Conclusion In absence of a developed market of salt land and the lack of data of transactions happened in the recent past, we are in the opinion that KPT should conduct a fresh auction on sample basis by inviting fresh expression of interest from the salt manufacturers. This sample auction will help ascertain market rent of salt land on larger scale. The base rate for sample auction of the salt land of KPT would be in the region of ₹3700/- per acre per annum." |
| | (b). The details relating to tenders received by the port towards auction of 10 Nos. of plots tabulated in the report indicates the basic premium at ₹68,471/- per acre (last column of the table). KPT to furnish the basis for arriving at this basic premium along with workings. | The KPT has furnished working sheet for arriving at the basic premium. |
| | (c). The KPT has considered the market value of salt land based on the average of the highest upfront premium for 30 years period quoted by the bidders in the 10 sample tenders invited by the port and applied 6% thereon to arrive at the proposed lease rental of ₹13565.88 per acre/ annum. Clause 6.3 (3) of the land policy guidelines stipulates the method to determine the upfront premium from the annual lease rentals applying the discount rate equal to 6% plus the annual escalation on lease rent. In the instant case, the port has obtained the upfront premium for 30 years period hence the reverse procedure has to be followed to determine the annualized present value of the salt land (i.e. as of July 2010 from when the port seeks revision) with reference to the highest upfront premium quoted for the ten samples of the salt land in order to arrive at the lease rate per annum. | It is to state that the upfront premium fixed by Kandla Port is itself is a Present Value. The total amount including over and above rate quoted by the bidder is the market value. As per the Land Policy for Major Port-2010, the Scale of Rates shall be 6% of the market value as rent per annum. Therefore, there should not be any reverse procedure to determine present value of land in order to arrive at lease rent per annum. |
| | (d). As per the report, the port had invited tenders for allotment of 10 plots, 5 plots each of area measuring 50 acres and 100 acres, on sample basis. From the list of licensees furnished by the port along with the report, it is seen that out of 41 allotments by the KPT, 25 allotments are for a plot size of 10 acres of area. In this connection, the KPT to confirm that the valuation of land obtained based on the sample tenders would represent the actual plot size which have been already allotted / to be allotted. | It is to confirm that the valuation of salt land is based on the sample tenders and it represents the actual size of the plots already allotted. Moreover, now the Land Valuation Committee has recommended that instead of the three categories of area, which were in vogue until now, uniform lease rent be adopted on per acre per annum basis. |
| (v). | As per clause 6.3. (1) of 'Land Policy 2010' issued by the Government vide its letter dated 4 March 2011, the applicable factors from the following may be taken into account to determine the market value of the port land: (i) Land value as per State Govt.'s ready reckoner, (ii) Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) Highest accepted tender of Port land for similar transactions, (iv) Rate arrived at by an approved valuer and (v) Any other relevant factor as may be identified by the port. In this connection, the KPT to clarify the following points: | --- |
| | (a). As regards option (i) stipulated in the guidelines, the KPT in the proposal has referred to present charges collected by the Government of Gujarat for salt land at ₹300/- per hectare + ₹8/- per | Para 6.3 (i) mentions to take into account the applicable factors among five factors mentioned in the said para to determine market value of port land. KPT has |

| | | |
|--------|---|---|
| | metric tonne as Royalty (considering minimum production of salt land as 20 MT per year). It may be noted that the option (i) of the guidelines mentions about the State Government's ready reckoner of the land value in the area and not the lease rent / royalty charged by the State Government. The KPT, therefore, to obtain and furnish the value of land, if any available as per the State Government's Ready Reckoner. | considered Highest accept tender of port land for similar transaction. Moreover, no such State Government's Ready Reckoner is available with KPT. An extract of the relevant page of Valuation Report is furnished. |
| | (b). The KPT has not explained the position with reference to the option number (iv) stipulated in the guidelines, i.e. rate arrived at by an approved valuer for determining the market value of the land. It is notable that for revision of lease rental for KPT lands, the port has submitted a valuation report by the valuer appointed by the port to assess the market value of Kandla lands. Please clarify whether the said valuation report covers valuation of salt lands of KPT as the position is not explicit in the report. If, however, the valuation report by the valuer does not cover valuation of salt lands, then the KPT may explain why the option of obtaining the valuation of salt land by appointing an approved valuer as done for the KPT lands is not considered in this case. | Kandla Port had appointed the Land Valuer for carrying out the valuation of the Salt land. As can be seen from the extract of Land Valuation Report on Salt land that the Land Valuer could not give any specific value and simply proposed to carry out sample auction to ascertain the market rates of the salt land on larger scale. |
| | (c). During the last revision of lease rentals for salt lands of KPT in January 2006, the KPT had pleaded that it could not obtain the valuation of land under the various methods prescribed in the guidelines and had proposed lease rental based on the rate at which Gujarat Maritime Board allotted land for salt export complex at Jakhau stating that the lands of Kandla and Jakhau are comparable. Please clarify whether such comparison of lease rentals charged at salt export complex at Jakhau is made this time and if so, furnish the details. If such an analysis not made, please explain the reasons therefor. | No comparison of other areas has been made as it is not necessary. The lease rent proposed by KPT is purely based on the market value arrived at by auction. |
| (vi). | The report of the Committee states that the proposed rate has been recommended after considering, inter-alia, the rail and road connectivity in the region. The KPT to inform whether the port has incurred / proposed to incur any capital expenditure on the infrastructure development of the salt land. If so, the details of expenditure may be furnished. Also, furnish annual maintenance cost, if any, incurred by the port on these lands. | No capital expenditure has been incurred on the salt land. It is to state that the National Highway Authorities had converted the 2 lane road into 4 lane and are planning to make the same into 6 lane road. The salt areas are in the vicinity of the same. The State Government has allotted land for the same purpose and the infrastructure facilities such as construction of road etc. has been done by the State Government. The railway department is constructing 2 line track from Gandhidham to Kandla for which the work is in progress. No amount has been incurred by KPT for maintenance of these lands. However, it is to state that any expenditure made by KPT on the salt land cannot be a criterion for fixing annual lease rentals. It is to be fixed on the market value which has been arrived at by KPT through sample tendering. |
| (vii). | The proposal seeks for retrospective revision of lease rent from July 2010 onwards. In this regard, the following may be clarified: | |
| | (a). Confirm whether the lease agreement entered by the KPT with the various lessees contains a | While requesting for renewal of lease periods, the parties have given an unconditional |

| | | |
|---------|--|---|
| | clause allowing for retrospective revision of lease rentals. | undertaking that they are ready to pay the revised lease rentals. Hence, rates can be applied with retrospective effect. |
| | (b). The Authority vide Order dated 18 January 2011 had extended the validity of the rates prescribed for salt land till 31 March 2011 which is also admitted by the KPT in its proposal. In this context, explain how the revision of lease rental can be sought from July 2010 onwards. | |
| (viii). | Please furnish the financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed revision of lease rental for salt lands. | The KPT has furnished the financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed revision of lease rentals for salt lands. As seen from the workings, as against the lease rent of ₹27.06 lakhs in the year 2011-12, the lease rent as per the proposed SOR would be ₹2186.26 lakhs per annum. |
| (ix). | The proposal of KPT makes a reference about various orders passed by the Hon'ble High Court of Delhi in PIL No.11550 of 2009 regarding immediate revision of rate structure of salt land. A copy each of the orders of the High Court of Delhi in this regard may please be furnished. | Copies of orders passed by High Court of Delhi are furnished. |
| (x). | The KPT to forward a draft SOR for prescribing lease rates for salt lands along with conditionalities governing the rates, in accordance with the 'Land Policy of Major Ports - 2010' | Draft SOR for prescribing lease rates for salt lands along with conditionalities governing the rates has already been sent which includes the guidelines of Land Policy for Major Ports-2010. |
| | Further queries raised by us vide our letter dated 7 June 2011. | Further replies furnished by KPT under cover of its letter dated 8 July 2011. |
| (xii). | Item 3 (iii) (a): The copy of the relevant portion of Land Valuer's report attached as Annexure - II states that the highest bid received by M/s.Hindustan Salts Limited [HSL] (a Government of India Enterprise) from the reputed salt manufacturers for allotment of land on license fee basis for the production of salt on their land situated at Little Runn of Kutch - Khataghoda is ₹4330/- per acre per annum as against the base rate fixed by HSL at ₹4350 per acre per annum for the said salt land. As against the above, the KPT has considered the base rate for inviting tender at ₹3700/- per acre per annum as suggested by the approved valuer appointed by the port. In this regard, the following points may be clarified: | |
| | (a). Confirm whether the salt land of HSL at Little Runn of Kutch is identical and representative enough with reference to the salt lands at Kandla Port Trust for taking that as the base for inviting tenders for KPT salt lands. | The valuation report prepared by the valuer along with the observations regarding revision of rates of Gandhidham Township, Kandla Land and Salt Land at Kandla were recommended by the Land Valuation Committee and were placed before the Board of Trustees after detailed discussion and examination and have been accepted by KPT in toto. However, the rate of valuation report is only to enable fix basic price and the proposal is based on the market price received through Bids. |
| | (b). The extract of valuation report forwarded by the KPT states that highest bid is discounted in region of 10% to 20% for adjusting the specific bidder's interest factor. Please elaborate as the intention of allowing said discounts is not clear. | |
| | (c). The valuation report states that 15% average discount of over the highest bid price obtained by HSL (₹4330 per acre per annum) is considered for arriving at the base rate of ₹3700/- per acre per annum for the purpose of inviting tender for its salt land. The KPT may explain the factors considered for allowing such discount over | |

| | | |
|---------|--|---|
| | the highest bid price obtained for the salt land by another Government Organisation. | |
| (xiii). | <p>Item 3 (iii) (c):</p> <p>(a). The reply furnished by the KPT does not address the query raised by us. As stated in our query, Clause 6.3 (3) of the land policy guidelines stipulates the method to determine the upfront premium from the annual lease rentals applying the discount rate equal to 6% plus the annual escalation on lease rent.</p> <p>Whilst the port has applied 2% annual escalation factor and discounting factor @ 6% for arriving at the base upfront premium of ₹68471 for 30 years period from base annual license fee of ₹3700 per acre per annum of 2009. Clause 5.3 (iii) of Land Policy 2004 as well as Clause 6.3 (3) of Land Policy 2010 stipulates adoption of a discount rate equal to the rate of 6% plus annual escalation on lease rent shall be applied for arriving at upfront premium. It, therefore, appears that 8% (6% + 2%) discount factor needs to be adopted to arrive at upfront premium as against 6% considered by KPT.</p> | <p>(a). The calculation of the upfront premium has been made as per the interpretation of the clause no. 5.3.(iii) and 6.3.(3) of the Land Policy Guidelines 2004 & 2010 respectively.</p> |
| | (b). The reasons why the method, of course in a reverse way, prescribed in the land policy was not adopted to derive annualised lease rentals from upfront premium received in auction, may be explained. | (b). As already stated, the calculations have been carried out strictly as per the clauses of the Land Policy Guidelines and no deviation/ reverse calculations have been considered. |
| | (c). The port has proposed to equate the market value of land to the highest upfront premium received in the auction. The port may justify its assumption that capitalised present value of 30 year lease rentals will represent market value of lands. | (c). The average rate of all Bidders has been considered for calculation of the market rate and not the highest rate. |
| | (d). The reply furnished by the KPT states that the total amount including over and above rate quoted by the bidder is the market value. The meaning of the underlined words is not clear. | (d). The "total amount including over and above rate quoted by the bidder" means that the "(Premium offered/acre over and above basic price) + (the Basic premium/acre) = (Total premium offered/acre)". |
| (xiv). | <p>Item 3 (iv) (a):</p> <p>The port was requested to obtain and furnish the value of land, if any, available as per the State Government's Ready Reckoner. The KPT in response has stated that no such State Government's Ready Reckoner is available with KPT. The port may confirm that the State Government's Ready Reckoner does not prescribe guide value in respect of salt land of KPT or similar land in vicinity of salt land of KPT.</p> | Regarding State Government's Ready Reckoner, it was specifically mentioned in the minutes of the Land Valuation committee that "presently the Government of Gujarat is charging ₹300/- per hectare + ₹8/- per metric tonne as Royalty (considering minimum production of salt land as 20 MT per year)". |
| (xv). | <p>Item 3 (iv) (b):</p> <p>The port has furnished only extract of Land Valuation report on salt land reportedly carried out by land valuer appointed by the port. The KPT is requested to furnish a copy of the full report Land Valuation of salt land.</p> | The complete report is furnished. |
| (xvi). | <p>Item 3 (ix):</p> <p>The port has not forwarded the draft Scale of Rates along with conditionalities despite specific request. The KPT to furnish draft Scale of Rates for prescribing lease rates for salt lands along with</p> | <p>The conditionalities as approved in the previous occasions are as under :-</p> <p>(i). The rates prescribed above will bear an escalation of 2% per annum till such time the</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | conditionalities governing the rates, in accordance with the 'Land Policy of Major Ports - 2010'. | rate is revised with the approval of the competent authority. (ii). The base rates prescribed above will be valid for a period of 5 years w.e.f. 5 July 2010. |
|--|---|--|

7.1. A joint hearing in this case was held on 5 May 2011 at the KPT premises. The KPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the KPT and the concerned users/ organisation bodies have made their submissions.

7.2. At the joint hearing, KPT has furnished a copy of the Order dated 4 April 2011 passed by the Hon'ble High Court of Delhi in a Public Interest Litigation (PIL) concerning KPT. In order to ensure that best offers are received, the Court has directed the port to put up 10 more plots admeasuring 100 acres and 5 more plots admeasuring 50 acres to competitive bidding through fresh tender cum auction giving wide publicity in national Newspapers as well as taking recourse to e-tendering process.

7.3. At the joint hearing, the Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCl) furnished its written submissions. A copy of the written submission is given to KPT for its response. The KPT has responded on the submissions made by the GCCl.

7.4. As decided in the joint hearing, SKSLHWA furnished its written submission, after reminder, with a copy marked to KPT. The KPT has responded with its comments.

8.1. The KPT was advised at the joint hearing to update its proposal based on the price discovery to be made from the proposed auction of 15 plots, as directed by the Hon'ble High Court. The KPT was also requested to explain the reasons for adopting the same rate for the whole of its salt lands spreading over the distance of 50 kms. and for considering the average rate obtained in the auction already concluded to fix the market rate and to confirm that the discovered prices of the plots of land already auctioned and to be auctioned under the court direction will be representative enough to cover the whole of salt land under consideration.

8.2. In this regard, the KPT vide its letter dated 8 July 2011 has stated that the Scale of Rates sent to this Authority was based upon the rates received during the tender of 10 numbers of plots situated between village Padana and village Mithirohar. Now as per the direction of the Court, 15 number of plots are being auctioned through e-tender cum e-auction and these plots are situated in between village Padana and village Chirai. Even the earlier Scale of Rates of salt land was not based upon the distance, but was based upon the size of plots. Moreover, as already mentioned in the proposal dated 21 February 2011 "the Land Valuation Committee after going through all the requirement stipulated under Clause No.5.3.(I) of the Land Policy Guidelines issued by Ministry of Shipping, Government of India and considering various orders passed by the Hon'ble High Court of Delhi in PIL No.11550 of 2009 regarding immediate revision of rate structure of salt land and considering the economic growth in the surrounding areas of Kandla Market rates, availability of land and the rail and road connectivity in this region, etc., the Committee has recommended to keep only one category instead of existing three categories (i.e. (i). upto 10 acres, (ii). from 11 acres to 99 acres and (iii). above 100 acres) and has also recommended to adopt an uniform lease rent of ₹13,570.00 per acre per annum with effect from 5 July 2010 with escalation of 2% per annum for 5 years as per Guidelines. The KPT has submitted in its letter dated 29 August 2011 that no such decision was taken during the joint hearing regarding updating the proposal based on the price discovery to be made of the proposed auction of 15 nos. of plots and that its proposal dated 21 February 2011 holds good and there is no need for further updating the proposal.

8.3. It was brought to the notice of KPT that this Authority did insist on updating the proposal based on the price discovery to be made in the second auction carried out/ to be carried out, as directed by the Hon'ble High Court and that this Authority also required KPT to give a cogent analysis to show that the plots auctioned/ to be auctioned are representative enough to extrapolate the price discovery made in such cases to the entire salt lands which are reportedly spread over an area of about 50 kms. Further, it was also communicated that if the Port has any valid reasons for not updating the proposal and to ignore the price obtained in the second auction, the reasons for the same may be conveyed. Further, it was communicated that if KPT still desires that its original proposal should only be considered by this Authority, the Port should also certify

1.629 4012-6

that such a stand will not violate the Order of the Hon'ble High Court dated 4 April 2011 which envisages a second round of auction to ensure 'that best offers are received'.

8.4. The reluctance of the KPT to update its proposal was brought to the notice of the Government, who is a party in the PIL before the Delhi High Court in this regard

8.5. After reminder, the KPT vide its letter dated 10 December 2011 has stated that the rates for salt land were supposed to be revised from 5 July 2010 onwards and that its proposal for revision is based on the recommendations of Government Approved Valuer and the rates received during the tendering/ auction at that time. It has, therefore, reiterated that its proposal dated 5 July 2010 relating to fixation of rentals for the salt lands holds good and has confirmed that the price discovery which will be received from the procedure of e-tendering cum e-auction will be proposed for the prospective effect. Subsequently, the KPT vide its letter dated 27 January 2012 has stated that it would not be proper on its part to certify that its stand of consideration of original proposal will not violate the order of the Hon'ble High Court of Delhi dated 4 April 2011. It has further stated that the Delhi High Court has not cancelled the auction already conducted.

8.6. Thereafter, the KPT vide its letter dated 2 March 2012 has stated that the e-tender and e-auction for allotment of 10 nos. of plots of 100 acres and 5 nos. of plots of 50 acres for salt manufacturing purpose in between Village Padana and Village Chirai on 30 years lease basis has been completed on 31 January 2012 as per Orders dated 4 April 2011 of the Hon'ble High Court of Delhi in PIL No.11550/2009. Accordingly, it has furnished a statement showing the rates received during the above e-auction for 13 plots. The upfront premium received during the e-auction are seen to be in the range of ₹274400/- per acre to ₹312868/- per acre with average being ₹301078/- per acre, which are seen to be higher than the average upfront premium of ₹226098/- per acre obtained by KPT in June 2010. The KPT has further stated that the proposal is yet to be placed before the Board for approval. The KPT has requested this Authority to take note of this position and convey the approval for fixation of rates for salt lands as per its proposal of February 2011. The KPT has not updated its proposal of February 2011 based on the rates received for 13 plots.

9. Subsequent to the joint hearing, some of the users/ user organisations have furnished further comments. The comments received from Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCI), Kutch Small Scale Salt Manufacturer's Association (KSSSMA) and Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association (SKSLHWA) were forwarded to KPT for feedback information. The KPT has furnished its comments on the points made by the users.

10.1. The Ministry of Shipping under cover of its letter dated 4 March 2011 has forwarded to us a copy of the Land Policy for Major Ports of 2010, which has come into effect from 13 January 2011. Para 6.3. (1) (f) of the Land Policy 2010 deals with jurisdiction of TAMP to fix Scale of Rates for port lands situated 'within the customs bound area and outside it as long as the land is used exclusively for port related activity'.

10.2. A detailed letter was addressed to the Ministry of Shipping (MOS) on 26 April 2011 requesting the Ministry, inter alia, to examine whether fixation of lease rent for salt land, would fall under the purview of TAMP as per para 6.3 (1) (f) of Land Policy 2010.

11.1. After reminders, the Ministry vide its letter dated 9 March 2012 has clarified that the salt pan lands should come under the port related purpose as such industries are primarily port based since substantial part of their production depends on the port for exports. The Authority may, however, take its own view following due procedure. The Ministry has also stated that it has advised KPT to furnish the information sought by this Authority vide its letter dated 24 October 2011 and that the KPT is bound to furnish the necessary information.

11.2. In this regard, as already brought out earlier, the KPT vide its letter dated 2 March 2012 has stated that the e-tender and e-auction for allotment of 10 nos. of plots of 100 acres and 5 nos. of plots of 50 acres for salt manufacturing purpose in between Village Padana and Village Chirai on 30 years lease basis has been completed on 31 January 2012 as per Orders dated 4 April 2011 of the Hon'ble High Court of Delhi in PIL No.11550/2009. Accordingly, it has furnished to us a statement showing the rates received during the above e-auction for 13 plots. The KPT has further stated that the proposal is yet to be placed before the Board for approval. The bid values obtained by the KPT in the second round of auction of 13 plots are found to be higher than the bid values obtained by KPT in June 2010. The KPT has requested this Authority to take note of this position and convey the approval for fixation of rates for salt lands as per its proposal of February

2011. The KPT has not updated its proposal of February 2011 based on the rates received for 13 plots.

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

13. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). Lease rentals in respect of salt lands of KPT were last approved for 2 tariff cycles viz., from 5 July 1999 to 4 July 2005 and from 5 July 2005 to 4 July 2010 vide Order dated 17 January 2006 with retrospective effect. At the request of KPT, the validity of the existing lease rentals was extended from time to time subject to the condition that the revised rates will be made applicable with retrospective effect. Thereafter, the KPT has filed its proposal for revision of the lease rentals in respect of its salt lands in February 2011.
- (ii). The Land Policy for Major Ports – 2010 announced by the Government came into effect from 13 January 2011. The Land Policy 2010 deals with jurisdiction of this Authority to fix Scale of Rates for port lands situated within the customs bound area and outside it as long as the land is used exclusively for port related activity. Therefore, a reference was made to Government in April 2011 to examine whether fixation of lease rent for salt land, would fall under the purview of this Authority.

After regular follow up, the Ministry of Shipping vide its letter dated 9 March 2012 has clarified that the salt lands should come under the port related purpose as such industries are primarily port based and substantial part of their production depends on the port for exports. The Government has, however, requested this Authority to take its own views following due procedure.

With regard to the request of the Government, it is to be noted that the KPT has asserted that the land leased out by KPT for salt production is port related activity, since large quantities of salt produced in the region is being handled at the port for export. Statutorily, Section 49 of the Major Port Trusts Act empowers this Authority to frame the Scale of Rates and statement of conditions for use of property belonging to Board and more specifically, sub clause (d) of Clause (1) of Section 49 covers 'any other use of port trust lands'. That being so, the lease rental for the port salt land is required to be fixed by this Authority. This is not the first time that this Authority has fixed lease rentals for the salt lands of KPT. The lease rentals for the salt land at KPT were fixed earlier by this Authority in exercise of its powers conferred under Section 49 of the MPT Act.

For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963. Accordingly, this Authority fixes the estate related charges for the estates of the major port trusts in exercise of its powers under Section 49 of the MPT Act and following the extant land policy guidelines of the Government. Therefore, the proposal of KPT for fixation of lease rentals for the salt lands of KPT is processed following the provisions of the Land Policy Guidelines of 2010.

- (iii). The proposed lease rentals for the salt lands alongwith the conditionalities have been recommended by a Committee headed by Chairman, KPT and consisting of officials of KPT and Asst. Collector of Anjar taluka. The proposed lease rentals and the conditionalities have been approved by the Board of Trustees of KPT. The Shri Kandia Salt Lease Holder Welfare Association (SKSLHWA) has expressed a grievance that only one non KPT member was part of the Committee. In this regard, it is relevant to mention here that Clause 6.3(1)(a) of the Land Policy guidelines of 2010 prescribe constitution of a Committee headed by the Chairman

of the port. It does not specify about other members to be inducted in the Committee.

- (iv). The Land Policy Guidelines of 2010 lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.

In spite of a specific query, the KPT has not furnished the value of the salt lands as per the State Government's Ready Reckoner. It has just stated that the Government of Gujarat is presently charging ₹300/- per hectare and ₹8/- per metric tonne as Royalty. The information furnished by KPT is not relevant as it does not indicate the guideline value of the salt lands as per the State Government's Ready Reckoner. Reportedly, there are no transactions in the recent past relating to the salt lands. Also, the Land Valuer could not give any specific value for the salt lands and has recommended to KPT to carry out sample auction to ascertain the market value of the salt land on larger scale. Thus, the proposal for fixation of lease rentals for the salt lands filed by KPT is based on the values obtained from auctioning/ tendering of 10 plots of salt lands in June 2010.

- (v). The approach adopted by KPT to value the salt lands and arrive at the proposed lease rentals is summarized below:

- (a). Based on the recommendation of the valuer to invite tenders at the base rate of ₹3700/- per acre per annum, KPT invited tenders in the month of June 2010 on sample basis for allotment of 5 nos. of plots measuring 50 acres each and 5 nos. measuring 100 acres each for salt manufacturing.
- (b). The highest value of the upfront premium received for each plot for a period of 30 years has been taken into account by KPT. The average value from the highest bid values of all the 10 plots is at ₹226098/- per acre, which has been treated as the market value of the salt land by KPT.
- (c). Considering a yield of 6% per annum on the market value of land so determined, the lease rental for the salt lands has been arrived by KPT at ₹13570/- per acre per annum.

- (vi). As can be seen above, the proposal filed by the KPT in February 2011 is based on the upfront premium received in the auction carried out by the KPT for 10 plots of salt lands in June 2010. As stated earlier, the Delhi High Court in its Order of April 2011 has directed the KPT to put up more plots to competitive bidding through fresh tender cum auction 'to ensure that best offers are received'. Keeping in view the intention of the Order of the High Court, the KPT at the joint hearing held on the case in reference in May 2011 was advised to update its proposal based on the price discovery of the second auction.

However, the KPT has maintained that since the lease rentals for salt land is to be revised from 5 July 2010 onwards, the rates received during the tendering/ auction at that time would be relevant and has further stated that the price discovery carried out subsequently from the procedure of e-tendering cum e-auction would be applicable for future. Though the Port has not updated its proposal for the reasons given above, it has furnished the values of the upfront premium received in the second auction carried out in January 2012, for the notice of this Authority.

The reluctance of the KPT to update its proposal was brought to the notice of the Government. From the clarification furnished by the Government in this regard, it

is seen that the thinking of the Government also appears to take into account the values of the second auction. It is noteworthy that the Government has also advised KPT to furnish the requisite details to this Authority.

Keeping in view the intention of the Order of the Delhi High Court and the thinking of the Government, there does not appear to be any reason to ignore the values of upfront premium received in the second auction. At the same time, the stand taken by the KPT, that the values of the upfront premium received by it in June 2010 is relevant for calculating lease rentals from July 2010 cannot be brushed aside. Further, some of the user organizations have agitated about the representative character of the upfront premium received in the first auction held in June 2010. In this situation, the practical option appears to be considering the values of upfront premium of June 2010 alongwith the values of upfront premium of January 2012, as the average of the enlarged basket of values may even out the price fluctuations in individual cases. In this regard, it may be relevant here to note that salt lands of KPT are not categorised into different zones, but a uniform rate is traditionally fixed for the entire salt land.

That being so, the values of upfront premium received in the first auction of June 2010 and second auction of January 2012 are considered together to determine the lease rentals for the KPT salt lands. Since rentals are to be fixed as of July 2010, the values of upfront premium received in the second auction held in January 2012 cannot be considered without necessary adjustments to bring them to a common platform with the values of first auction of June 2010. The adjustment carried out in the values of the upfront premium received in the second auction is discussed in the later part of the analysis.

- (vii). The user organizations like Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCCI) and Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association (SKSLHWA) have strongly argued that since average of the bid values is for a period of 30 years, the lease rentals proposed by KPT needs to be divided by 30 years, to determine rentals for one year and thus, suggested to fix the lease rental at ₹452/- per acre per annum. The port has discounted such arguments and maintained that the lease rental has been calculated as prescribed in the Land Policy Guidelines.
- (viii). The KPT has treated the average of upfront premiums as the market value of the salt land on the assumption that the upfront premium for allotment of lands for 30 years received in auction is the market value of the land. As stipulated in clause 6.2.2.1(i) of the Land Policy Guidelines of 2010, lease of land on Upfront basis would mean one time consideration amount for the lease period and a nominal lease rent is to be collected every year for the currency of the lease period. In other words, the upfront premium quoted by the bidders in case of KPT salt lands is the present value of the market oriented lease rentals for the tenure of the lease i.e. 30 years which may not be the market value of the land, as contended by KPT. Since, the upfront premium cannot be equated with the market value of the land, the assumption of market value made by KPT does not appear to be in line with the guideline position.
- (ix). The upfront premium quoted by the bidders is the aggregate present value of the annual payment of lease rentals for a period of 30 years. The upfront premium cannot be simply distributed over a period of 30 years, as demanded by certain user organizations, in view of the time value of money.
- (x). One of the factors to be considered by a port trust for determination of market value of land is the highest accepted tender of port land for similar transactions, as stipulated in Clause 6.3(1)(iii) of the Land Policy Guidelines of 2010. Accordingly, the KPT has taken into account the highest value of the bids received for each plot in June 2010 and then arrived at the average of all the highest bids for determining the lease rental as a single rate is proposed to be prescribed for the entire salt lands. Further, it has to be recognized that consideration of the average values would even out the differences that may prevail in a range of values.

162990712-7

For the reasons stated earlier, the values of upfront premium received in the first as well as the second auctions held in June 2010 and January 2012 respectively are considered together to determine the lease rentals for the KPT salt lands.

As explained earlier, the upfront premium received in auction represents the aggregate of market value of lease rentals for the salt lands. It is noteworthy that Clause 6.3.1(c) of the Land Policy Guidelines stipulates an escalation of 2% per annum in the lease rentals. Also, Clause 6.1.1(a)(ii) makes a mention about escalating the average rate of registered actual transactions for the past years by 2% per annum so as to arrive at the present value of land. In the instant case, the upfront premium of tenders of January 2012 is to be brought to a common platform as of July 2010. Therefore, the upfront premium received in the second auction in the year 2012 is de-escalated by 2% per annum so as to bring them to the level of the year 2010. Accordingly, the revised average upfront premium works out to ₹261739/- per acre as of July 2010.

Clause 6.3(3) of the Land Policy Guidelines of 2010 prescribes application of a discount rate equal to rate of 6% plus annual escalation on lease rent, which is 2% per annum, for arriving at the upfront premium from annual rentals. In the case in hand, lease rentals are to be derived from upfront premium. Thus, it would be the reverse process to determine the lease rentals from the upfront premium. The annual lease rental so calculated applying the discounting factor of 8% and following the reverse procedure works out to ₹23249/- per acre per annum. $[\text{₹}261739/\text{per acre} / 11.258 = \text{₹}23249/\text{per acre per annum} ; \text{₹}261739/\text{being the average value of upfront premiums of the first and second auction and 11.258 being the present value for ₹1/- as per the Annuity Table for the discounting factor of 8% for a period of 30 years}]$

- (xi). In case of allotment of land based on upfront basis, Clause 6.2.2.1(i) of the Land Policy Guidelines of 2010 requires levy of nominal lease rent every year for the currency of the lease period, apart from one time consideration of upfront premium. It is understood from the KPT that the port has already allotted the 10 plots and levies the nominal lease rent of ₹1/- per acre per annum.
- (xii). Based on the above discussions, the lease rentals for the salt lands of KPT as of 5 July 2010 is revised to ₹23250/- per acre per annum (₹23249/- plus ₹1/-) as against the rate of ₹13570 per acre per annum proposed by KPT. It is relevant to mention here that the determination of lease rentals based on the above mentioned approach is not explicitly covered by the Land Policy Guidelines of 2010. The tender value received by the KPT does not represent the market value of the land but only upfront premium from which the lease rentals are derived. Incidentally, in case of valuation of lands and buildings of Kolkata Port Trust (KOPT), one of the approaches adopted by the valuer (Price Waterhouse Coopers) to determine the lease rentals was the tender method. In this case also, the tender value was taken to represent directly the lease rentals and not the market value of the land.
- (xiii). The user organizations like Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCI), Kandla Salt Manufacturer's Association (KSMA) and Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association (SKLHWA) have stated that the revised lease rentals would put a heavy burden on the small scale salt manufacturers. The user organisations have further stated that the Central Government and the State Government provide subsidies in various forms to the salt manufacturers. Further, the user organizations have contended that the Land Policy guidelines are applicable for new leases.

In this regard, it is to be noted that this Authority as well as the KPT are bound by the Land Policy Guidelines of 2010 for fixation of lease rentals based on the market value of the land. The Land Policy Guidelines of 2010 does not provide for any exceptional treatment for determination of lease rentals for the salt lands. This Authority is not the appropriate forum to deal with the issue raised by the user organizations relating to the grant of subsidies to the salt manufactures, as grant of subsidies does not fall under the regulatory ambit of this Authority. The market

oriented lease rentals are bound to go up with the passage of time and the hike in the lease rentals is, therefore, inevitable. Nevertheless, it is relevant to mention here that the rates fixed by this Authority are ceiling rates and the port has the liberty to levy lower rates, if it so desires.

The Land Policy Guidelines of 2010 stipulates revision of lease rentals every five years based on the market value of the land. That being so, the revision of lease rentals based on the market value of land would cover all the leases, i.e. new as well as existing leases. The Policy guidelines do not restrict itself for revision of lease rentals to new leases alone. It is noteworthy that as reported by KPT, the existing lessees have given an unconditional undertaking to pay the revised lease rentals.

- (xiv). Another issue agitated by some of the user organisation is about the representative character of the upfront premium received. KPT, however, seems to be convinced about the values considered in its proposal. It has to be recognised that salt lands of KPT have not been historically divided into different zones for the purpose of prescribing lease rentals, as the rate structures in the past were uniform for the entire estate. State Government Ready Reckoner values are not made available and the valuation report also does not suggest any zoning. It simply recommends sample auctioning to ascertain market response. Significantly, the higher values received in the second auction of plots located in a different area held in January 2012 under the directions of Hon'ble Delhi High Court may perhaps allay apprehensions, if any, about the values received in the first auction and may serve as an indicator that the values received in the first auction are not just aberrations or result of reckless bidding. For the reasons explained above, this Authority does not have any other alternative but to rely upon the upfront premiums obtained in the first and the second auction conducted by KPT to prescribe the lease rentals for the salt lands.
- (xv). Considering the economic growth in the surrounding areas of Kandla, availability of land and the rail and road connectivity in the region, the Committee has recommended to keep only one category for the levy of lease rentals on salt lands instead of existing three categories. The users have objected to such an arrangement and have opined that the salt manufacturer with land holding of less than 10 acres cannot be treated at par with the salt manufacturer having land holding of 100 acres and above. The KPT has confirmed that the valuation of salt land is based on the sample tenders and it represents the actual size of the plots already allotted. Therefore, the proposal of the port to prescribe uniform lease rentals for the salt lands is approved.
- (xvi). The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 5 July 2010 i.e. on expiry of five years from the date of effect of previous rates from 5 July 2005. The KPT has reported that the rates approved can be applied with retrospective effect as the parties have given an unconditional undertaking to pay the revised lease rentals. Further, the validity of the lease rentals for salt lands extended vide Order dated 18 January 2011 was subject to the condition that the revised rates will be made applicable with retrospective effect. It is also relevant to mention that the guidelines issued by the Government in March 2010 require revision of the base rate once in five years. In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that the lessees have given an unconditional undertaking to pay the revised lease rentals, the proposal of the KPT for retrospective revision of rates in respect of its salt lands from 5 July 2010 is accepted. Consequently, the rates approved now shall supersede the rates that prevailed during the extended period of validity from 5 July 2010 to 31 March 2011. It is noteworthy that during the last revision of rate structure of salt lands vide Order dated 17 January 2006, the effect for the revised lease rentals was also given retrospectively.
- (xvii). From the details relating to the additional revenue that would be generated per annum as furnished by KPT, it is seen that as against the lease rentals to the tune of ₹27.06 lakhs in the year 2011-12, the lease rent as per the rates proposed by KPT would be ₹2186.26 lakhs per annum. Since there is an increase of 71.33% in

the lease rentals for salt lands approved as compared to the lease rentals proposed by the port, the additional revenue that would accrue to KPT may also increase upto ₹3745.72 lakhs per annum. After taking into account the related expenditure, the treatment for the surplus from the estate related activity of KPT will be analysed while analyzing the physical/ financial performance of KPT during the next general revision of its Scale of Rates.

14.1. This Authority, therefore, approves lease rentals for salt lands of KPT at ₹23250/- per acre per annum with effect from 5 July 2010. This rate will bear an escalation of 2% per annum till such time the rate is revised again with the approval of the competent authority.

14.2. The revised lease rentals for the salt lands at KPT shall come into effect retrospectively from 5 July 2010 and shall be in force for five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/12/Exty.]